



Escola Politècnica Superior
d'Edificació de Barcelona

UNIVERSITAT POLITÈCNICA DE CATALUNYA

MASTER EN GESTIÓN DE LA EDIFICACIÓN TRABAJO DE FIN DE MÁSTER

**LA EDIFICABILIDAD VACANTE COMO ESTRATEGIA DE NEGOCIO ACTUAL EN
EL SECTOR INMOBILIARIO, ANÁLISIS Y VIABILIDAD DE UN MODELO
IMPLANTADO EN EL EIXAMPLE DE BARCELONA.**

Proyectista: NICOLÁS MILLÁN DELGADO

Director: JESÚS VISCARRI

Convocatoria: MAYO 2018

Resumen

La explotación de la edificabilidad vacante se está tornando como una de las prácticas más recurrentes sobre el tejido urbano de Barcelona, y más concretamente sobre el Eixample. Fruto de las sucesivas modificaciones en las ordenanzas municipales con el ánimo de aumentar la edificabilidad y en ocasiones alimentar la especulación inmobiliaria, tuvo su máximo “esplendor” durante los años del Porciolismo, con un protagonismo que se consolidó principalmente en la mala praxis y la ausencia de congruencia con la identidad del paisaje urbano y arquitectónico sobre el que se asentaba.

En la actualidad, se vuelve a apostar por la progresiva densificación no solo como modelo de negocio, sino como una de las principales herramientas que paradójicamente están rehabilitando y solventando parte de la problemática financiera a la hora de enfrentar las medidas preventivas y correctivas que requiere gran parte del patrimonio arquitectónico del Eixample. Con su puesta en escena desde 2015 en un periodo de coyuntura económica, se consolida su posicionamiento con nuevos actores que están innovando sus estrategias de financiamiento a través de plataformas equiparables al crowdfunding y “family offices”, con rentabilidades que buscan acaparar inversionistas de distintos perfiles, en un momento en el que la demanda, sobrepasa considerablemente el limitado stock que dispone uno de los principales distritos de la ciudad.

Objeto de esta investigación, es contextualizar la evolución de una práctica que parecía estar en el olvido, y que actualmente goza de su mejor momento en un periodo de notable recuperación económica en el sector inmobiliario, que requiere de cierta responsabilidad en lo que respecta a la sensibilidad de las actuaciones arquitectónicas, si no se quiere correr el riesgo de sufrir otro episodio que termine por desvirtuar la imagen de la ciudad. A su vez, este trabajo se encamina a reflejar las principales oportunidades y amenazas a corto y largo plazo, en base a los datos estadísticos proporcionados por diferentes fuentes de información e informes especializados en el sector, que permitirán evaluar su potencial frente a otros modelos de inversión inmobiliaria.

índice

1	Introducción	7
1.1	Objetivos	7
1.2	Ámbito de estudio	8
2	Evolución histórica y urbanística del Eixample de Barcelona	9
2.1	El origen del distrito	9
2.2	Puesta en marcha y consolidación del Plan Cerdà	10
2.3	Evolución de las ordenanzas en Barcelona	12
2.3.1	De 1857 a 1891	13
2.3.2	De 1932 a 1976	14
2.3.3	El Porciolismo	14
2.3.4	Normativa del Plan General Metropolitano de 1976	15
2.3.5	Ordenanza de Rehabilitación y mejora del Ensanche	15
2.4	Adaptación de los modelos de vivienda a la evolución del sector	16
2.5	Las remontas como fenómeno urbanístico	17
3	Indicadores clave en el Eixample	18
3.1	Población	18
3.2	Superficie y Densidad	19
3.3	Usos	20
3.3.1	Superficie destinada a actividad	21
3.4	Viviendas	22
3.4.1	Locales catastrales de vivienda	22
3.4.2	Antigüedad y estado de las viviendas	23
3.4.3	Altura de los edificios de vivienda	25
3.4.4	Precio de la vivienda	26
4	Definición de las tendencias actuales del sector, evolución y modalidades de inversión.	29
4.1	Situación actual del mercado inmobiliario:	29
4.2	Modalidades de inversión	31
4.3	Posibles obstáculos a tener en cuenta	36
4.4	Previsiones a corto y mediano plazo	39
4.5	Posibilidad de una nueva burbuja inmobiliaria	41
4.6	Nuevo plan de vivienda 2018-2021	44
5	Conceptos clave dentro de la figura del aprovechamiento del derecho de vuelo.	46
5.1	Definición del derecho de vuelo	46
5.2	Constitución del derecho de vuelo:	47
5.3	Contraprestación del derecho de vuelo:	48
6	Operativa actual del aprovechamiento de la edificabilidad vacante en Barcelona.	50
6.1	Iniciativas con nuevas directrices	51
7	Definición del modelo de negocio desde el punto de vista técnico y económico.	53
7.1	Operatividad y enfoque económico	54

7.2	Producto inmobiliario resultante y perfil comprador.....	57
7.3	Enfoque técnico	61
8	Oportunidades y amenazas del modelo de negocio actual.....	64
8.1	Ventajas y oportunidades experimentadas en el modelo de negocio....	64
8.2	Densidad y conservación patrimonial.	65
8.3	Amenazas a tener en cuenta.....	67
9	Conclusiones	68
10	Bibliografía.....	69
11	Anexos.....	77

1 Introducción

Tras la crisis de la burbuja inmobiliaria, progresivamente se ha reflexionado ampliamente en materia de sostenibilidad en el sector inmobiliario. Parte de estas reflexiones han planteado nuevos escenarios en los que se han postulado nuevas oportunidades de negocio con las que combatir la escasez de suelo, con fórmulas urbanísticas que a primera vista suponen una renovada perspectiva de crecimiento urbano sobre la edificación existente. Dentro del contexto de Barcelona, y más concretamente en el Eixample, ha resurgido un interés por explotar nuevamente el aprovechamiento de la edificabilidad vacante, a través de la figura del derecho de vuelo, pasando a materializarse posteriormente en las llamadas “remontas”. Esta fórmula inmobiliaria, ya puesta en práctica en Barcelona en sectores estratégicos de la ciudad con antecedentes no tan afortunados en los años 60 y 70 tras las medidas adoptadas por el alcalde Josep Maria de Porcioles i Colomer, y que pusieron en peligro la arquitectura modernista, vuelven a jugar un papel en la transformación del paisaje urbano, en un contexto renovado con nuevas regulaciones, estrategias e inclusive sistemas constructivos que pretenden simplificar, optimizar y regular las intervenciones sobre el patrimonio existente de la ciudad. Oportuno o no, lo cierto es que este tipo de intervenciones han dado un respiro frente a la escasez de suelo edificable, en un escenario que a primera vista resulta ajeno a la edificación existente, pero que a su vez garantiza parte de la rehabilitación y actualización del patrimonio arquitectónico de la ciudad.

1.1 Objetivos

Parte de los objetivos de esta investigación, plantea hacer un análisis de esta práctica como modelo de negocio, dentro del contexto económico, político y social de Barcelona, al ser ésta una maniobra que parece tomar fuerza a través de la práctica de profesionales del sector, quienes han focalizado su posicionamiento y el de sus empresas en este nicho de mercado, siguiendo una estrategia de costes. Bajo esta premisa, se pretende establecer qué parámetros vienen a ser más relevantes dentro del “modus operandi” en términos de viabilidad y rentabilidad dentro del mercado inmobiliario, con un modelo de negocio que, no solo apuesta por la búsqueda de edificabilidad disponible dentro de la ciudad consolidada, sino por la rehabilitación y actualización del patrimonio existente, a través de las contraprestaciones ofrecidas a la propiedad, dentro de la operativa de cesión del derecho de vuelo. Objetivo igualmente relevante, es determinar la capacidad real de la ciudad, y en este caso del Eixample de absorber los metros cuadrados de edificabilidad vacantes, y su impacto en indicadores clave como la densidad, la movilidad y el abastecimiento de equipamientos e infraestructura. De igual manera, se pretende poner en perspectiva con el comportamiento del mercado inmobiliario al día de hoy, y que ha venido presentando notorias mejoras desde el año 2016, y que servirán para determinar cómo afecta o no, las tendencias y pronósticos que deparan el curso del 2018.

Como resultados previstos, se pretende de manera objetiva verificar cual es el posicionamiento y estrategia de negocio, como también su evolución, comportamiento y proyección dentro del mercado inmobiliario, en términos de rentabilidad e inversión dentro del marco del entorno competitivo frente a otros modelos de negocio. A su vez, se busca reflejar cuáles son las verdaderas oportunidades y amenazas que supone aprovechar en la actualidad, el derecho de vuelo, al ser ésta uno de los focos sobre los que se está explotando y generando a su vez, la apertura de un nuevo parque de pisos. A modo de previsión, se plantea definir posibles escenarios a corto y largo plazo, frente a la limitación que supone la explotación de la edificabilidad vacante sobre la edificación existente.

Dentro de los aspectos medioambientales, ya de por sí el estudio sobre este modelo de negocio, pretende reflejar la oportunidad que supone edificar en altura sobre los edificios existentes, en un entorno de ciudad consolidada y con todas las prestaciones urbanísticas disponibles. Se puede asegurar que existe cierta noción de sostenibilidad, si se tiene en cuenta las repercusiones que tiene hacer un suelo urbanizable, requiriendo con ello, un elevado gasto público para garantizar los suministros y servicios de futuras promociones. El aprovechamiento del derecho de vuelo, es una práctica que directa o indirectamente tiene sus beneficios en materia medioambiental, si se tiene en cuenta que puede resultar muy útil para minimizar la apertura de nuevos focos urbanos.

1.2 Ámbito de estudio

Como ámbito de estudio, se ha delimitado lo que supone ser el corazón del plan Cerdà y del urbanismo moderno. El distrito del Ensanche, o Eixample, con una superficie de 7,46 km² se compone de 6 barrios: El Fort Pienc, Sagrada Família, La Dreta de l'Eixample, L'Antiga Esquerra de l'Eixample, La Nova Esquerra de l'Eixample y Sant Antoni.



Ilustración 1.1 Estructura del distrito del Eixample en Barcelona. Fuente: Wikimedia commons y Ayuntamiento de Barcelona

2 Evolución histórica y urbanística del Eixample de Barcelona

2.1 El origen del distrito

La propuesta, implementación y evolución del proyecto del Eixample de Barcelona, es un fenómeno complejo cargado de ideas conceptuales y propuestas innovadoras vinculadas a la realidad política y social de la ciudad. En este apartado, se pretende desarrollar contenidos puntuales para contextualizar la evolución del distrito dentro del marco urbanístico.

El Eixample de Barcelona se encaminó desde su creación, a ser la solución frente a la problemática de higiene y salubridad que padecía la ciudad en pleno auge de la revolución industrial, y que llegó a su culmen ya hacia finales del siglo XVIII. Será hacia 1844, cuando Cerdà inicia su interés por solventar las condiciones sanitarias a intramuros de la ciudad, y que impactaban negativamente sobre los habitantes ante la falta de medidas oportunas que mejoraran por lo menos el alto índice de mortalidad.

La realidad de aquel entonces, no era otra que, ante la existencia de las murallas y las limitaciones ante la imposibilidad de edificar fuera de ellas, se potenciaba un creciente hacinamiento estimulado además por las fuertes oleadas de inmigración que no generarían otro resultado que la densificación de la ciudad, y en consecuencia la sobrelevación de pisos sobre edificaciones existentes.

Previo a formular la propuesta urbanística para la ciudad de Barcelona, Ildelfons Cerdà llevó a cabo una serie de investigaciones para establecer lo que sería su propuesta teórica de la urbanización, para el crecimiento de la Ciudad de Barcelona con la intención de garantizar respuestas acertadas ante la situación del momento, y para asegurarse que la propuesta se encuentre enmarcada dentro de los lineamientos de la ciudad. Para ello, desarrolló varios estudios estadísticos, memorias y análisis, que lo llevaron a enfocarse en tres ejes centrales:

- La intención de sanear la ciudad existente como crítica a la situación de la clase obrera que vivía en condiciones de hacinamiento.
- La circulación y el movimiento tanto de personas como de productos y mercancías por lo que plantea generosas dimensiones para las calles y avenidas.
- La idea de ciudad nueva, como una urbe funcional, higiénica e integral, a esto se debe la amplia extensión de su propuesta ya que tenía la intención de acomodar todas las actividades de la ciudad dentro de una trama racional e igualitaria.

La propuesta de Cerdà para la nueva ciudad de Barcelona y los municipios colindantes, se formula como una superposición de trazados, bajo un esquema que se compone de calles de 20 m de ancho dispuestas cada 113 m. Sobre esta trama, se ubica el trazado regional o metropolitano con vías de 50 m de ancho, creando así los principales ejes de comunicación como la Gran Vía y la Avenida Diagonal, y finalmente el trazado ferroviario.

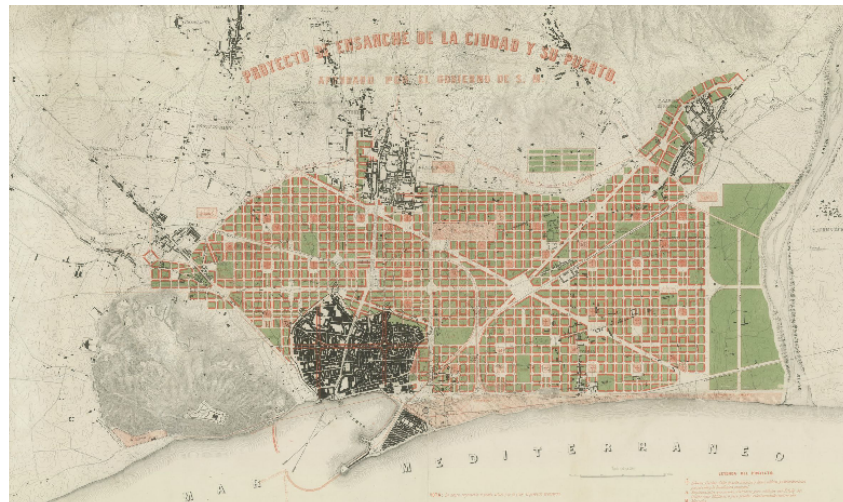


Ilustración 2.1 Plano de Barcelona y sus alrededores. Proyecto de Ensanche de la ciudad y su puerto, Ildefonso Cerdà, 1860.

Fuente: www.anycerda.org/web/arxiu-cerda

Estos trazados, dan como resultado una malla sobre la que se disponen manzanas regulares en esquinas cortadas, y que dieron lugar a los característicos chaflanes del Eixample, los cuales cumplen con varias funciones, entre los cuales se puede mencionar la optimización en el uso del perímetro de la fachada para aprovechar una mayor superficie de fachada, y la apuesta por un mejor soleamiento de los interiores. Aunque en la actualidad todo el perímetro de las manzanas se encuentra construido, en un inicio esta franja de edificación se planteaba como dos volúmenes paralelos que se vinculaban a través de zonas verdes, y que fueron alterados fruto de las continuas modificaciones de las ordenanzas de la ciudad, que han velado por adaptarse con el crecimiento y desarrollo de la ciudad.

2.2 Puesta en marcha y consolidación del Plan Cerdà

Ya a mediados del siglo XIX, la densidad de Barcelona alcanzaría los 850 habitantes por hectárea, encaminándose a que finalmente en agosto de 1854, se accediera al derribo de las murallas y que no fuera hasta 1860, que se aprobará el proyecto del plan del Ensanche de Cerdà.

Los primeros diez años que siguieron la aprobación del proyecto del Eixample, entre 1860 y 1870, se caracterizaron por ser un periodo de crecimiento lento de la ciudad con limitaciones económicas, legislativas y políticas que ralentizaron la consolidación del plan inicial.

No fue hasta el periodo entre el 1870 a 1885, tras la devolución del solar de la Ciutadella y que se decidiera realizar la Exposición Universal, que el crecimiento del Eixample llegó a su culmen, de tal manera que la ciudad entra en un periodo de modernización, auge económico y de construcción. Será en estas fechas, que se completará la zona comprendida entre el Passeig de Gràcia y el Passeig Sant Joan, entre otras zonas importantes de la ciudad. Este crecimiento, también se vio reflejado en un aumento del 50% de la población en el municipio, y que condujo a que se realizan importantes obras de infraestructura, de suministro de servicios y de redes de transporte que terminarían

de configurar el Eixample. Conforme iban pasando los años, esta zona central de la ciudad, se fue adaptado y modificado en concordancia con las coyunturas y requerimientos de la ciudad.

Según Tarragó Cid, S. (1974), se pueden diferenciar los periodos históricos del crecimiento y transformación del ensanche en 4 etapas. “La primera estaría caracterizada por las casas unifamiliares de 2 o 3 plantas, y los edificios entre medianeras de cinco o seis plantas. Es como la hemos denominado, la arquitectura de los maestros de obras. La segunda etapa estaría representada por la arquitectura modernista que irrumpe en el Ensanche con una tipología distinta y con una voluntad de ruptura manifiesta [...]. A partir de 1920 aparece ya una nueva voluntad estilística con la arquitectura novecentista que se mantendría sin grandes sobresaltos hasta los años 50. Por último, con la terciarización del Ensanche y la demolición de estas casas de residencia burguesas [...], se dio paso a la construcción de nuevos edificios de oficinas o simplemente a levantar pisos con el mismo fin sobre las antiguas casas. La única constante que hay en esta transformación, que dura ya 115 años, es el aumento progresivo del volumen edificable debido tanto al incremento de la altura reguladora como a la profundidad edificable.”

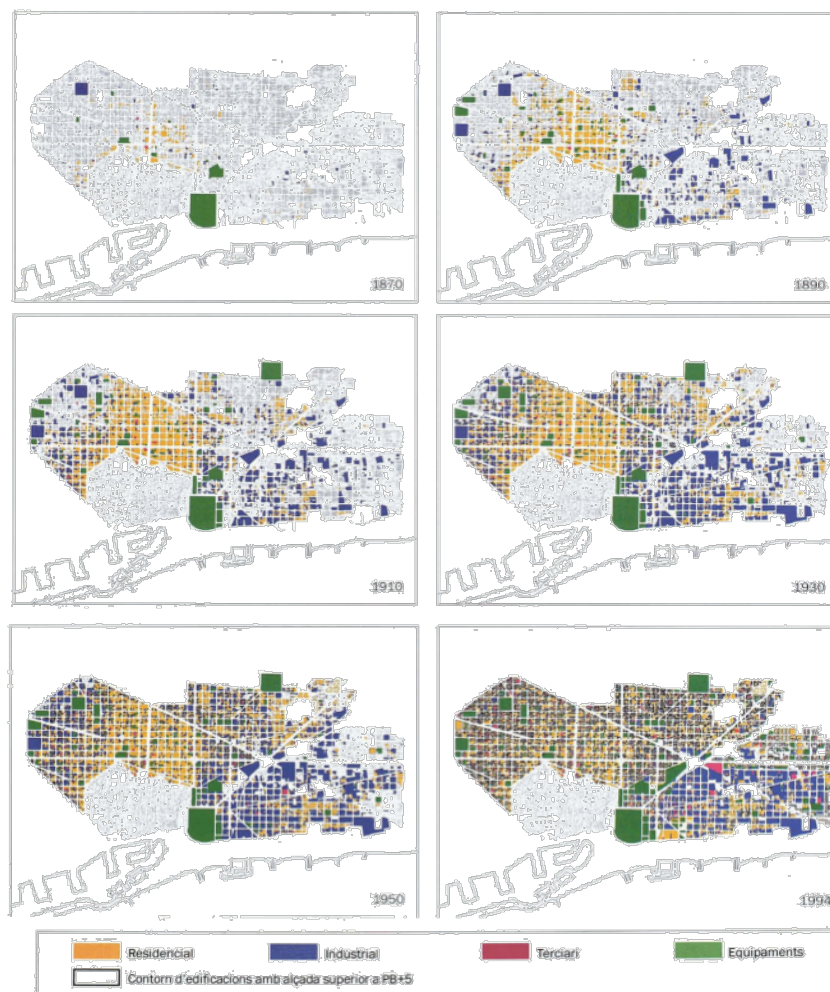


Ilustración 2.2 Evolución del uso de suelo ocupado del Eixample.
Fuente: Caldés i Torrent, M. (2002)

Caldés i Torrent (2002) explica que entre los años 1923 y 1931 se ocuparon 110 ha (13,75 ha/año) pasando de un 66,36% del potencial suelo del Eixample a un 78,02%. Entre el 1932 y el 1941, a pesar de la recesión de la postguerra, queda libre un 16,43% del suelo edificable, ocupándose un 5,25 parcela/año, mientras que entre 1942 y 1974, se edifican unas 657,5 ha, (aproximadamente 5.460 parcelas) de las cuales un 37% eran construcciones de nueva planta que ocupaban el 21% de la superficie.

2.3 Evolución de las ordenanzas en Barcelona

En el siglo XIX aparecen las primeras ordenanzas modernas en la ciudad de Barcelona para controlar y unificar la imagen de los edificios. Estas regularizaban la forma y los volúmenes de las edificaciones limitando la ocupación de suelo privado, para garantizar el uso público. Estas ordenanzas se fueron modificando progresivamente, para dar respuesta a las necesidades de la sociedad, y que terminaron por permitir el aumento de la edificabilidad en altura progresivamente, desdibujando la configuración urbana inicial del Eixample, y dando lugar a un incremento de la densidad y la revalorización de los áticos con resultados en ocasiones, poco afortunados a lo largo del siglo XX.

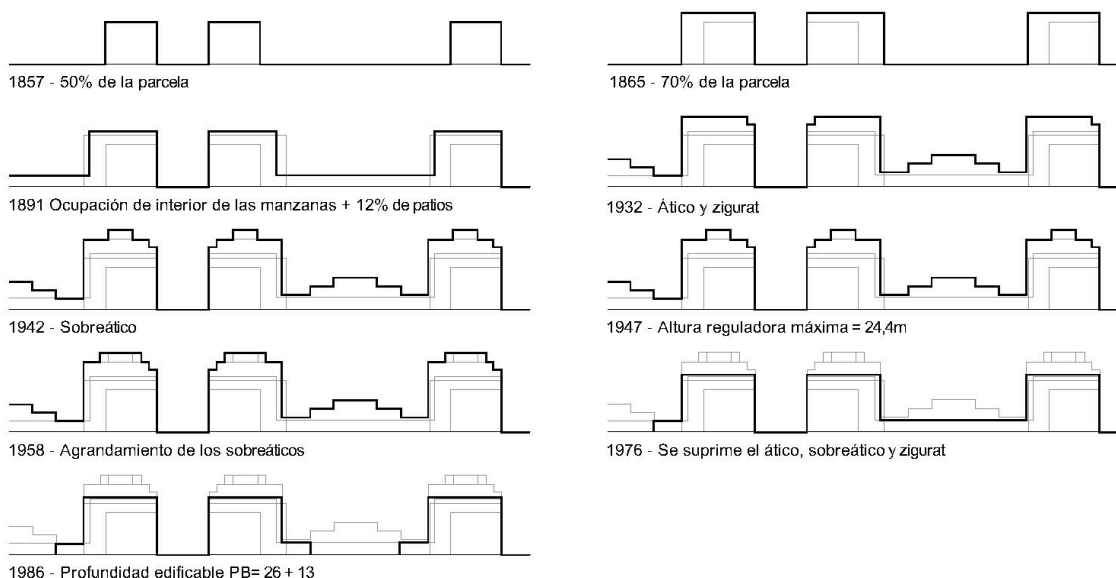


Ilustración 2.3 Evolución de las alturas y profundidades edificables,
Fuente: Cerdà y la Barcelona del Futur (2009)

Para reflejar la progresiva evolución de las ordenanzas, se refleja en la siguiente tabla según el año aprobación, los ratios en edificabilidad neta (E.N.) permitido en cada una de las ordenanzas, y cuantificadas en m² techo/m² suelo.

Año	1857	1865	1891	1922	1932	1942	1947	1958	1976	1986	2002
E.N.	2,00	3,50	4,68	6,05	6,28	7,01	7,16	4,50	4,40	4,40	4,00

Tabla 2.1 Evolución de la edificabilidad según las ordenanzas municipales. Fuente: Cerdà y la Barcelona del Futur (2009)

Si bien es cierto que las ordenanzas son instrumentos de regulación dentro de la formalización de la ciudad, también lo es que su contribución a la misma se hace más evidente en proporción al periodo de aplicación. Lo que se quiere decir con esto, es que en el caso concreto de Barcelona, en los que se sobre explotaron las posibilidades a través parámetros clave como la alineación de vial, la altura reguladora máxima, la profundidad edificable y la regulación misma de la edificación dentro del patio de manzana.

2.3.1 De 1857 a 1891

A partir de la actividad edificatoria en el Eixample, Barcelona contaba con unas ordenanzas municipales aprobadas en 1857, las cuales estaban adaptadas más para la ciudad antigua que para el nuevo tejido urbano. Fruto de ello y de la extensión sobre diversos municipios, no será hasta 1859 que se publican unas normas mínimas de edificación que evolucionarán hasta llegar a la ordenanza de 1891 del Eixample.

En cuanto a la ocupación de la parcela, el Eixample comienza su materialización aplicando una regulación sobre la misma, que permite ocupar la mitad del solar, dejando la superficie vacante como jardín. Como resultado se dio lugar a una diversificación de profundidades edificables que posteriormente incrementaron su ocupación de un 50%, al 70% ya hacia 1864.

Ya en 1879 se evoluciona a una regulación sobre manzana que pretende regular la profundidad edificable, generando patios más regulares, pero de manera voluntaria sin la obligatoriedad de agotar el suelo edificable. Lo cierto es que existirán variaciones en las regulaciones que generarán un problema de cumplimiento urbanístico. El precedente es que, en 1862, ya se autorizaba una altura reguladora de 19,4 m y PB+4, mientras que en 1864 se pretende a reducir a la PB+3 iniciales, sin tener efectos normativos en muchos casos de la ciudad, según comenta Joan Busquets¹.

En cuanto a la edificación en los jardines interiores, originalmente la parte no edificada de la parcela pretendía garantizar su uso como jardín, sin embargo, en 1891 se autorizó la ocupación con edificaciones de una planta de altura.

Entrando a la ordenanza del Eixample de 1891, se aborda la regulación del Eixample, con una propuesta de edificación densa y controlada, y que será de referencia en futuras modificaciones. En esta ordenanza, se estipula una altura reguladora de 22 m, que se corresponden a PB+5 para calles de 20 m de ancho, con una ocupación perimetral de 73,6% en las manzanas de más de 8000 m², y una profundidad edificable de 28 m. A su vez se permite la ocupación de planta baja, en una planta, y la obligatoriedad de que los edificios tengan patios de ventilación en una proporción de superficie construida del cuerpo principal según el número de fachadas (una fachada 12%, dos fachadas, 8% y tres fachadas 6%).

¹ VV.AA. (2009). *Cerdà i la Barcelona del futur. Realitat versus projecte*. (Ed. Centre de Cultura Contemporània de Barcelona i Direcció de Comunicació de la Diputació de Barcelona). Barcelona.

2.3.2 De 1932 a 1976

Sin duda alguna, los cambios durante el primer tercio del siglo XX, fueron los que marcaron una nueva concepción de la ciudad ya alejada de aquella noción de entorno de residencia burguesa (principalmente en el centro), bajo el predominio de palacetes, casas unifamiliares con jardín, o edificios en los que el principal adquiría el protagonismo, y en donde se diferenciaba la clase más acomodada conformada por industriales, nobles y banqueros.

Con la nueva ordenanza aprobada en 1932, se inicia un proceso de des-virtualización de los parámetros aprobados en 1891, y que desembocan en un proceso especulativo que se extenderá hasta 1976, con el incremento de número de plantas, la profundidad edificable y la manera de ocupar el interior de manzana. Esto conlleva a que inicialmente se admita una nueva planta y que se autorice una segunda planta en forma de ático con un retranqueo de 3 m respecto al plano de fachada, y que desembocará ya en 1942 a autorizar que los áticos se puedan avanzar a la fachada de la calle en el 50% de su longitud, admitiéndose además un cuerpo reducido para usos singulares, y desembocando a un sobreático con retranqueos de 3m sobre el plano de fachada del ático. En cuanto a la altura reguladora máxima, para 1947 se definen los 24,40 m, sin contar el ático y el sobreático.

Después de la Guerra Civil, gran parte de las fincas reconstruidas se aprovecharon de las nuevas leyes de vivienda para construir en altura, generando a su vez una importante rentabilización de los inmuebles. Este periodo se caracterizó por la facilidad para construir en altura, así como para levantar nuevos pisos sobre los edificios existentes, en una época que, marcada por la escasez de los materiales, sin duda alguna empezó a dar las primeras transformaciones del paisaje urbano del Eixample. Será en este contexto que las remontas, empezaran a adquirir cierto protagonismo en el "skyline" de la ciudad, pero no precisamente por sus cualidades estilísticas ni por el respeto a las construcciones existentes sobre las que se levantaban.

2.3.3 El Porciolismo

Un nuevo episodio en el paisaje urbano cobrará protagonismo, con la llegada en 1957, de Josep Maria de Porcioles i Colomer como alcalde de Barcelona. Para este año, Barcelona padecía de un problema migratorio, en el que el crecimiento demográfico desenfundado fue en aumento ya desde la década de los 50. Dentro del marco urbanístico, la ciudad sufría un excesivo envejecimiento en algunos barrios, potenciado por el déficit de viviendas que en su momento desembocó con 15.000 barracas.² Para aquel entonces el Eixample estaba aún por terminar en extensas zonas en el que se pudo edificar con mayor altura sustituyendo viejos garajes, almacenes y fábricas.

Según Mercedes Tatjer en su artículo *El Pla Cerdà i el porciolisme: ¿matrimoni de conveniencia?*, lo cierto es que se estableció una conveniencia hacia profesionales de la arquitectura, herederos y propietarios de casas modernistas, y sobre todo a empresas

² E. Giralt, M. J. Campo, Josep María Alibes Rovira (1975). *La Barcelona de Porcioles*, Barcelona España, Laia Barcelona, Barcelona.

constructoras que, en medio de la demanda de vivienda, se vieron favorecidos en un momento en el que el crecimiento económico y demográfico de la ciudad condujo a una importante transformación del Eixample ya consolidado³.

Bajo la protección de las ordenanzas, era evidente que favorecieron en la construcción de edificios de mayor altura (planta baja más siete plantas piso) y que además se añadieran áticos y sobreáticos bajo una permisividad que pasaba por encima de las normas, si se tienen en cuenta las viviendas ilegales en las terrazas, tribunas sobresalientes a la calle, entre otros, que terminaron por desembocar en un periodo de especulación urbanística y de desfiguración del paisaje urbano.

Tatjer igualmente cita como, de la mano de la Carta Municipal de 1960, se apostó por el crecimiento en altura y la extrema densificación del Eixample, poniendo en juego parte del patrimonio arquitectónico artístico modernista, al sufrir múltiples derribos y transformaciones que derivaron en lo que respecta a las remontas, en la sobreexplotación de la figura de los áticos y sobreáticos.

Durante los dieciséis años de presencia en la alcaldía, Porcioles no solo patrocinó la pérdida de las zonas verdes previstas en el Plan Comarcal de 1953, sino el incremento desmesurado de la edificabilidad gracias al aumento de los coeficientes de los planes parciales muy por encima de lo planificado, y que desembocó en el notorio aumento de la población.

2.3.4 Normativa del Plan General Metropolitano de 1976

A través de esta normativa se mantiene vigente la alineación a vial obligatoria, pero permitiendo diversos tipos de reculadas, y la reducción del cuerpo principal de la edificación al 70%, con una profundidad edificable de 26 m.

2.3.5 Ordenanza de Rehabilitación y mejora del Ensanche

La ordenanza actual del Ensanche, tiene su origen en 1986, con una modificación aprobada en 1994 y una revisión más amplia en 2002. A nivel general, la ordenanza vela por la protección del patrimonio arquitectónico reflejado en edificios de cierta datación y valor, así como los jardines existentes. El parámetro clave de la misma es la alineación de vial como único sistema de ordenación de la edificación y la creación de un patio de manzana ajardinado.

Los ámbitos de regulación sobre los cuales es aplicable, es el que denomina como conjunto especial del Eixample, y dentro de éste, el sector de conservación. Como parámetros generales, se establece la conservación de las casas de renta construidas con antelación a 1932, implicando no solo su conservación, sino potenciar su rehabilitación, aplicable actualmente únicamente a la fachada. Si bien es cierto que se aumenta la altura de la edificación, no se aumenta el número de plantas, para facilitar la remonta de los edificios antiguos más bajos, con un número de plantas inferior a las

³ Tatjer, M. El Pla Cerdà i el porciolisme: ¿matrimoni de conveniencia?, Metropolis Barcelona.
Recuperado de: <http://lameva.barcelona.cat/bcnmetropolis/arxiu/es/page290b.html?id=23&ui=289#>

admitidas y con forjados más altos. De igual manera se incorpora la figura del ático para los casos de remontas singulares. Cabe recalcar que, en 1994, se introduce la opción de ceder para uso de espacio público el espacio central del patio interior de manzana, a cambio de la posibilidad de edificar privadamente el subsuelo.

Para 2002, se plantea una modificación de las normas urbanísticas del Plan General Metropolitano, para introducir la clave urbanística 13E (zona Eixample) dentro de la clave 13ªa (clave de zona de densificación urbana)⁴. Sin embargo, para el Estudio Ordenanzas de Edificación, elaborado por el Centre Cultural Contemporani de Barcelona (CCCB), un aspecto totalmente negativo de esta ordenanza, es el hecho que la conservación de las casas de renta definida en las ordenanzas anteriores, queda ahora minimizada a la fachada del edificio, con lo que supone la gran pérdida patrimonial y ambiental sin llegar a tener en cuenta la fachada interior.⁵

2.4 Adaptación de los modelos de vivienda a la evolución del sector

Para ejemplificar el impacto de las remontas sobre el paisaje urbano, vale la pena entender la morfología del ensanche y su evolución tipológica en materia de vivienda.

Es por ello que dentro de las características clave en esta evolución de la vivienda a lo largo del tiempo en el Eixample, se pueden diferenciar momentos determinantes en que se produce una innovación técnica fundamental, sin dejar a un lado la innovación tipológica a la hora de adaptarse a la estructura familiar, las formas de vivir y el mercado inmobiliario en cada momento, según se remite en el catálogo, *Cerdà y la Barcelona del futuro realidad versus proyecto*⁶. Como primeros referentes dentro de la evolución de la vivienda, se encuentra la casa de renta cuyo origen se remonta en el incipiente negocio inmobiliario del siglo XIX, y cuya estructura responde a considerar la planta primera con un carácter diferenciador, otorgándole el papel más noble y acuñándose con el nombre de principal. Estas viviendas responden a unas superficies generosas y son pasantes diferenciando de esta manera la fachada a calle con un carácter más representativo, a diferencia de la fachada interior de manzana, cuyo carácter es más doméstico.

Lo cierto es que con la introducción de las nuevas fuentes energéticas (gas, electricidad, y la repercusión del ascensor), se reestructura este valor respecto al posicionamiento de las viviendas en el edificio, sustituyéndose así, la primacía del principal, por el ático, poniendo en valor el espacio de la cubierta del edificio, marcando un precedente que al día de hoy se mantiene vigente.

En cuanto a los estándares de habitabilidad, éstos quedan reflejados en las correspondientes legislaciones en materia de vivienda, y en las diferentes normativas que fijan los requerimientos mínimos y máximos a nivel urbanístico. Sin embargo, en la trayectoria de Eixample, a pesar de las variaciones existentes, hay parámetros que siempre han estado vigentes, en la misma configuración de la ciudad, condicionando las medidas básicas de la edificación inclusive hasta el día de hoy.

⁴ Ordenança de rehabilitació i millora del Eixample, Acord del Consell Plenari de 22-11-2002

⁵ VV.AA. (2009). *Cerdà i la Barcelona del futur. Realitat versus projecte*. (Ed. Centre de Cultura Contemporània de Barcelona i Direcció de Comunicació de la Diputació de Barcelona). Barcelona.

Este fenómeno se ve reflejado en las constantes existentes en la profundidad edificable y el ancho de la fachada, las cuales mantienen unos márgenes entre los 20 a 28 metros en el primer caso, y de una media de fachada entre los 9 y 15 metros. El resultado es la vigencia de la estructura de dos viviendas pasantes por planta con una superficie entre los 120 y los 160 m², y la diversificación tipológica de ampliar a 4 viviendas con patios de ventilación interior que progresivamente irán incrementando sus dimensiones, pero manteniendo la configuración de la manzana, en cuanto a la longitud de su perímetro, la configuración del patio central, así como en la disposición de la edificación perimetral. Lo cierto es que la evolución tipológica de la vivienda avanza lentamente si nos remitimos únicamente a su configuración en planta, caso opuesto en la expresión formal y arquitectónica del exterior, el cual ha sido más sensible con el paso del tiempo.

2.5 Las remontas como fenómeno urbanístico

A pesar de la modificación de estas alturas reguladoras y de la construcción constante de la ciudad, han quedado espacios “virtuales” remanentes al crecimiento de la urbe y que están sin explotar. Estos espacios se componen por las áreas que se ubican sobre los edificios, y que aún no han agotado la edificabilidad máxima permitida por las normativas actuales. El fenómeno de las remontas dentro del contexto normativo y regulatorio que ha sufrido la ciudad, se encamina hacia el crecimiento en altura de las plantas piso realizados a posteridad de la construcción, bajo la premisa de agotar la altura reguladora.

Según el Colom, E., Cornadó, C. y Díaz, C. (2016) en el 2016 existían unas 831 remontas en la ciudad, de las cuales analizaron una muestra de 150 de ellas, investigando la evolución de los aspectos compositivos y constructivos, concluyendo que las primeras remontas realizadas hasta la década de los años 40, se edificaron con las mismas técnicas del edificio original, con una variación estilística según la época, mientras que en la segunda mitad del siglo XX, con la aparición de nuevas técnicas constructivas e influencias de corrientes formales de la época, se diversificó no solamente la variación volumétrica, sino las características formales del edificio resultante.⁷ Será en este marco, que serán más evidentes y disonantes no solo con los edificios sobre los que se asientan, sino con el paisaje urbano, el cual se vería invadido por nuevos vecinos coronando descontroladamente las terrazas de la ciudad.

⁷ Colom, E.; Cornadó, C. y Díaz, C. (2016). Caracterización sintética de las actuaciones de adición de plantas en los edificios históricos del ensanche de Barcelona. Rehabend 2016, Burgos, España.

3 Indicadores clave en el Eixample

A continuación, se realizará un análisis de los datos recopilados a través de diferentes instituciones, como el Ayuntamiento de Barcelona, el Instituto Nacional de Estadística, y la Secretaria d'Habitatge i Millora Urbana, con los que se pretende contextualizar los indicadores de población, vivienda y del mercado inmobiliario del distrito, y con los que se pondrá en perspectiva como ha sido la evolución del Eixample en los últimos 10 años.

3.1 Población

Con una superficie de 747,6 ha y una población, en el 2017, de 266.416 habitantes, el Eixample es el distrito con mayor número de habitantes, albergando un 16,4% de la población de la ciudad, con una densidad neta⁸, de 716 hab/ha, superior a la media. El crecimiento de la población del Eixample ha sido moderado con un aumento del 0,42% desde el 2010.

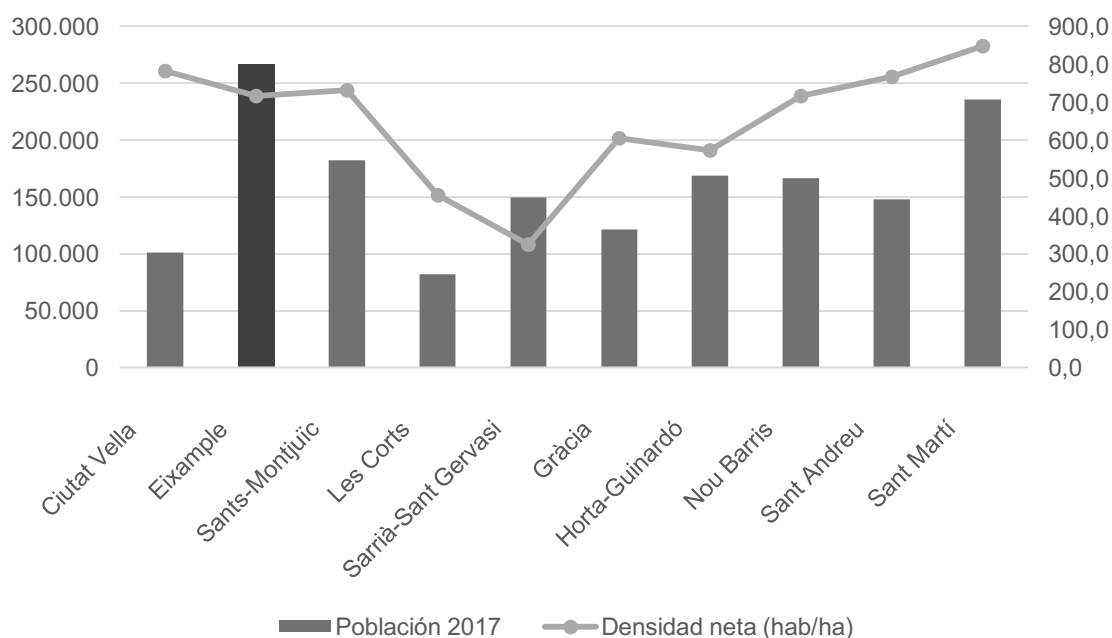


Ilustración 3.1 Superficie y densidad de los distritos.

Fuente: Departament d'Estadística i Difusió de Dades. Ajuntament de Barcelona.

En el año 2015 el índice de renta en este distrito se situaba en el tercer valor más elevado dentro de los 10 distritos, con un 16% sobre la media de Barcelona.

En cuanto a los barrios del Eixample, la Nova Esquerra alberga al 22% de la población del distrito mientras que en el Fort Pienc reside el 12% de la población, siendo el barrio con menos población dentro del Eixample. Comparando los índices de población desde el 2010 se aprecia que la población en los barrios ha crecido muy poco, el barrio con mayor crecimiento fue el Fort Pienc con un incremento de un 2,8 % desde el 2010 seguido por la Sagrada Família con un 1,7%, en la Nova Esquerra de l'Eixample y San

⁸ Densidad neta: Habitantes / Superficie Residencial

Antoni aumento un 0,1% y un 0,2% respectivamente mientras que en La Dreta de l'Eixample disminuyó un 1,3% y en L'Antiga Esquerra de l'Eixample un 0,5%.

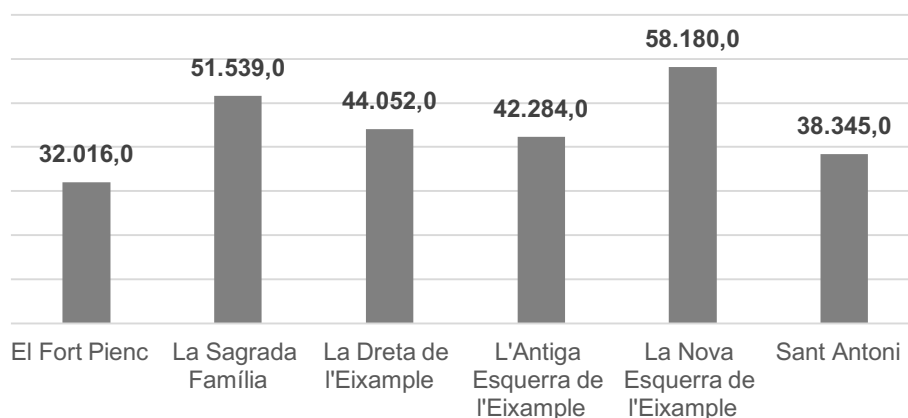


Ilustración 3.2 Población en el 2017 (Valor absoluto)

Fuente: Departament d'Estadística i Difusió de Dades. Ajuntament de Barcelona.

3.2 Superficie y Densidad

Barrios	Población 2017 (valor absoluto)	Superficie (ha)	Superficie residencial (ha)	Densidad (hab/ha)	Densidad neta (hab/ha)
El Fort Pienc	32.016,0	92,9	33,4	344,6	958,6
La Sagrada Família	51.539,0	105,1	51,2	490,4	1.006,6
La Dreta de l'Eixample	44.052,0	212,3	113,9	207,5	386,8
L'Antiga Esquerra de l'Eixample	42.284,0	123,4	66,9	342,7	632,0
La Nova Esquerra de l'Eixample	58.180,0	133,8	65,3	434,8	891,0
Sant Antoni	38.345,0	80,1	41,3	478,7	928,5

Tabla 3.1 Población, superficie y densidades de los barrios del Eixample.

Fuente: Departament d'Estadística i Difusió de Dades. Ajuntament de Barcelona

El barrio de la Dreta de l'Eixample ocupa un 28% de la superficie del distrito, mientras que Sant Antoni un 11%. Cada barrio cuenta aproximadamente con un 48% de superficie residencial, encontrando el porcentaje más elevado en la Nova Esquerra de l'Eixample, 54,2%, y el menor porcentaje en el Fort Pienc con un 36%.

La mayor densidad neta (habitantes/hectárea residencial) corresponde al barrio de la Sagrada Família con 1006,1 habitantes/hectárea residencial casi triplicando la densidad neta en la Dreta de l'Eixample que se ubica por debajo del promedio con 386,8 habitantes/hectárea residencial.

Mientras que si observamos la Densidad Bruta podemos ver que los valores son menos dispersos que en la Densidad Neta ubicándose entre los 200 y 490 habitantes/hectárea y manteniendo una línea más coherente entre los barrios, conservando un orden similar de barrios del menos al más denso.



Ilustración 3.3 Mapa de las superficies por barrio (izquierda) y mapa de las densidades neta por barrio (derecha). Elaboración Propia

3.3 Usos

Este distrito se caracteriza por contar con una actividad especializada de oficinas y comercios albergando un 28,6% de superficie catastral destinada a comercio, un porcentaje superior a la media de la ciudad. También destaca que un 40% de los establecimientos hoteleros del total de la ciudad se ubican en este distrito, es decir casi 3 de cada 10 hoteles.

Barrios	Locales catastrales	% vivienda	% comercio	% oficinas
El Fort Pienc	26.385	59,40%	3,80%	2,40%
La Sagrada Família	44.871	61,30%	6,20%	1,70%
La Dreta de l'Eixample	53.567	50,60%	9,20%	11,30%
L'Antiga Esquerra de l'Eixample	42.589	57,30%	7,70%	4,50%
La Nova Esquerra de l'Eixample	54.995	54,90%	4,80%	3,30%
Sant Antoni	34.411	58,90%	8,90%	2,30%

Tabla 1.2 Locales catastrales por barrio y porcentaje de usos de vivienda, comercio y oficinas en el 2016
Fuente: Institut Municipal d'Hisenda de Barcelona.

Tomando como referencia los locales catastrales⁹, el barrio que destina mayor porcentaje a vivienda es Sagrada Família con un 61,30% seguido de El Fort Pienc con

⁹ Los datos de los locales catastrales hacen referencia a todo el conjunto de locales, bien sean viviendas o locales de actividad económica. La fuente de los datos es la Dirección General del Catastro del Ministerio de Economía y Hacienda. Son datos de las bases de datos del impuesto de bienes inmuebles facilitados por el Instituto Municipal de Hacienda.

un 59,40 %, en general los porcentajes destinados a vivienda son similares en todos los barrios.

En cuanto a los locales catastrales destinados a comercio, el mayor porcentaje se encuentra en La Dreta de l'Eixample con un 9,20% así como también el mayor porcentaje destinado a oficina con un 11,30 %, siendo el Fort Pienc donde se encuentra solo el 3,80 % de locales destinados a comercio y en Sagrada Familia un 1,70 % destinados a oficina.

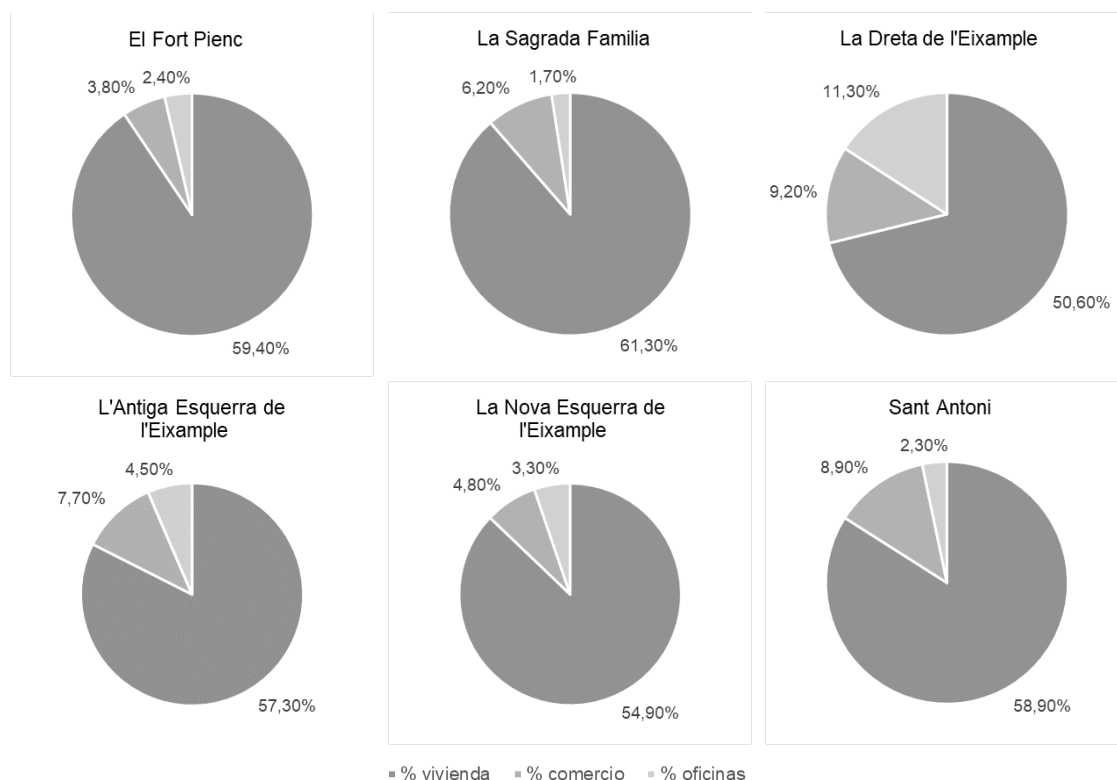


Ilustración 3.4 Porcentajes de usos de los locales catastrales en el 2016
Fuente: Institut Municipal d'Hisenda de Barcelona.

3.3.1 Superficie destinada a actividad

En cuanto a las actividades dentro de cada barrio se toman los datos de superficie catastral¹⁰ destinada a actividad (m²) con sus respectivas estructuras por usos expresadas en porcentajes y se observa que las actividades predominantes son el comercio y las oficinas, seguidas de la industria que, a pesar de ser inferior a la media de la ciudad, es la tercera actividad más predominante.

Cabe destacar que el 37,50% que destina la Dreta de l'Eixample a comercio equivalen a 1.11 km² casi duplicando la superficie de los demás barrios. Esto también se ve reflejado en las superficies de comercio, industria y turismo y hostelería que duplica en áreas las superficies de los demás barrios del sector. En l'Antiga Esquerra de l'Eixample

¹⁰ El sumatorio de esta superficie se obtiene de la suma de la superficie de los locales más la de los servicios comunes de las edificaciones.

se concentra el mayor porcentaje dedicado a servicios sanitarios, mientras que en la Esquerra de l'Eixample la dedicada a usos deportivos y en el Fort Pienc a espectáculos.

	El Fort Pienc	La Sagrada Familia	La Dreta de l'Eixample	L'Antiga Esquerra de l'Eixample	La Nova Esquerra de l'Eixample	Sant Antoni
Superficie (m ²)	587.350	600.461	2.969.004	1.318.459	1.209.299	580.737
Comercio	21,20%	37,90%	23,10%	25,60%	27,70%	39,00%
Industria	27,50%	31,00%	17,60%	16,40%	17,80%	23,50%
Oficinas	22,70%	13,50%	37,50%	25,80%	25,40%	17,30%
Enseñanza	8,40%	2,80%	5,30%	7,40%	9,90%	4,30%
Sanidad	3,20%	8,10%	1,90%	11,80%	5,60%	4,10%
Turismo y Hostelería	7,10%	3,60%	11,50%	9,80%	4,80%	6,30%
Deportivo	3,60%	1,70%	0,40%	0,50%	2,80%	2,80%
Espectáculos	5,20%	0,50%	0,90%	0,80%	2,00%	2,00%
Otros	1,00%	0,90%	1,80%	2,00%	4,00%	0,70%

Tabla 3.3. Superficie catastral por actividad (m2).

Fuente: Informe del año 2016 del Ajuntament de Barcelona. Base dades IBI. IMH

3.4 Viviendas

3.4.1 Locales catastrales de vivienda

Dentro del total de viviendas de Barcelona, en el año 2016, en el Eixample se encontraba el mayor porcentaje con un 17,6%, seguido por San Martí con un 14,3%, siendo Les Corts el que menos domicilios se encontraban con un 4,9%.

Distritos	Viviendas	%
Ciutat Vella	57.837	7,0%
Eixample	145.178	17,6%
Sants-Montjuïc	88.013	10,7%
Les Corts	40.834	4,9%
Sarrià-Sant Gervasi	77.938	9,4%
Gràcia	70.005	8,5%
Horta-Guinardó	86.938	10,5%
Nou Barris	77.343	9,4%
Sant Andreu	70.548	8,5%
Sant Martí	111.121	13,5%
Barcelona	825.755	

Tabla 3.4 Locales catastrales de vivienda por distritos y porcentajes en relación a Barcelona

Fuente: Dirección General del Catastro. Ministerio de Hacienda y Función Pública. Elaboración Propia.

Dentro del distrito el mayor porcentaje de viviendas se encuentra en la Nova Esquerra de l'Eixample con un 20,8%, el Fort Pienc es el barrio con menos locales catastrales de vivienda, casi con la mitad, lo que representa el 10% del total del Eixample.

Barrios	Viviendas	%
El Fort Pienc	15.673	10,8%
La Sagrada Família	27.506	19,0%
La Dreta de l'Eixample	27.105	18,7%
L'Antiga Esquerra de l'Eixample	24.403	16,8%
La Nova Esquerra de l'Eixample	30.192	20,8%
Sant Antoni	20.268	14,0%
Eixample	145.147	

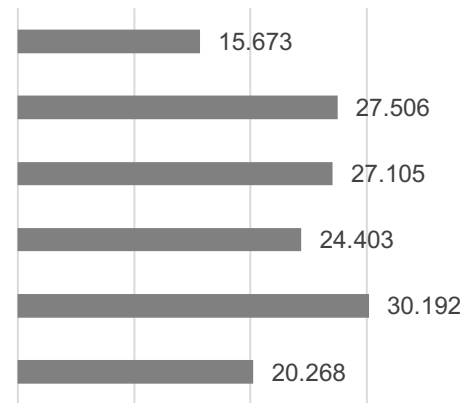


Tabla 3.5 Locales catastrales de vivienda por barrio y porcentajes en relación al Eixample.

Fuente: Dirección General del Catastro. Ministerio de Hacienda y Función Pública. Elaboración Propia.

Cabe destacar también que, dentro del total de viviendas, se destina un porcentaje a alquiler turístico siendo el Eixample, el que actualmente cuenta, según el O-HB, con el mayor porcentaje con un 17,21% por cada 1.000 habitantes.

3.4.2 Antigüedad y estado de las viviendas

En cuanto a la antigüedad de las viviendas el Eixample, se encuentra que la mayoría de las viviendas se construyeron entre los años 1961 y 1980 siendo un 34% del total de viviendas del distrito; también es relevante que es el distrito con más viviendas construidas, con un 28%, entre los años 1901 y 1940, esto podría indicar que si el 45% de las viviendas del distrito se construyeron antes del 1940, se puede presentar un porcentaje representativo de viviendas con necesidad de rehabilitación.

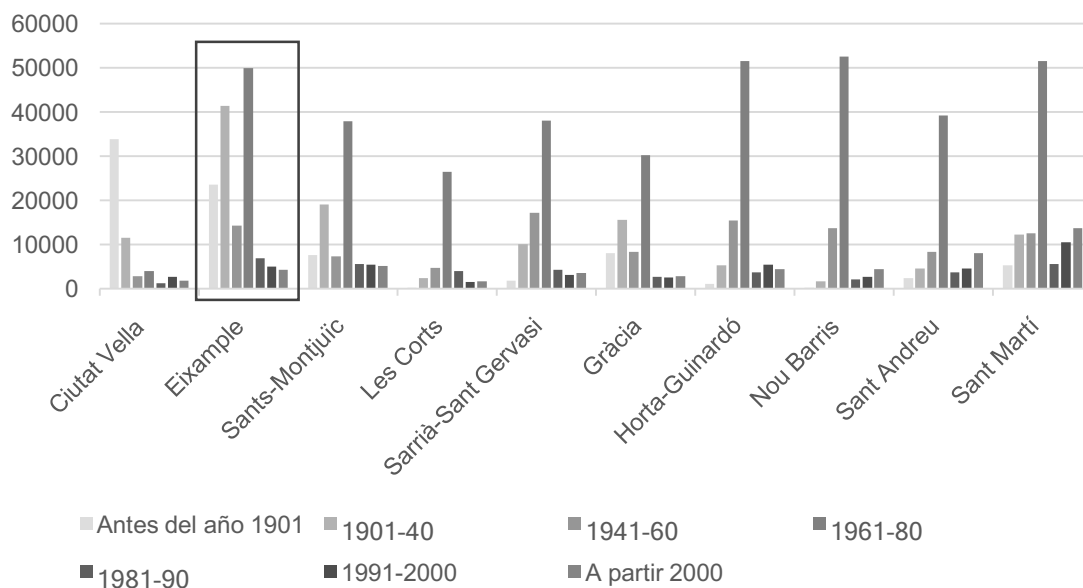


Ilustración 3.5 Viviendas catastrales según años de construcción por distritos 2016.

Fuente: Ajuntament de Barcelona. Institut Municipal d'Hisenda. Lectura del Impuesto de Bienes Inmuebles.

Sin embargo, si evaluamos el censo del año 2011 se especifica que la mayoría de los edificios del Eixample, un 89,3%, se encuentra en buen estado y apenas un 8,3% se encuentran en estado deficiente o malo. Tomando los datos del Observatori Metropolità de l'Habitatge de Barcelona (O-HB) en el 2001 un 4,8% de las viviendas se encontraban en mal o estado o en ruina y en el 2011 esta cifra descendió a un 1,8% lo que indica que ha mejorado el estado de los edificios.

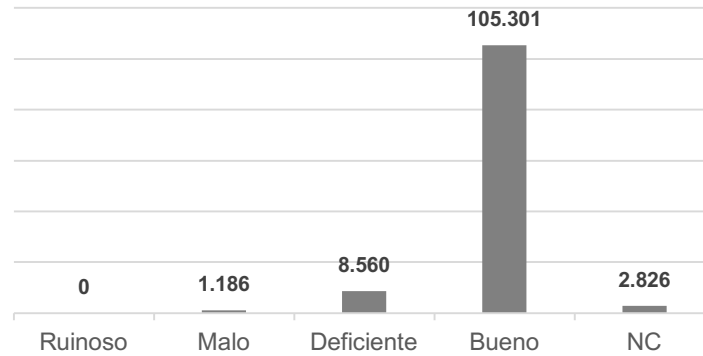


Ilustración 3.6 Viviendas principales según estado de conservación del edificio del Eixample 2011
Fuente: Instituto Nacional de Estadística. Censo de Población y Viviendas 2011

Las cifras por barrio reflejan que dentro del Eixample los barrios con mayor porcentaje de vivienda construida antes del 1960 son la Dreta de l'Eixample y L'Antiga Esquerra de l'Eixample ambos con un porcentaje superior a un 60%, en Sant Antoni es un 56,6 % mientras que en el resto de los barrios está por debajo del 50%, siendo Fort Pienc el único barrio con un porcentaje mayor de viviendas construidas entre el 1960 y el 1980.

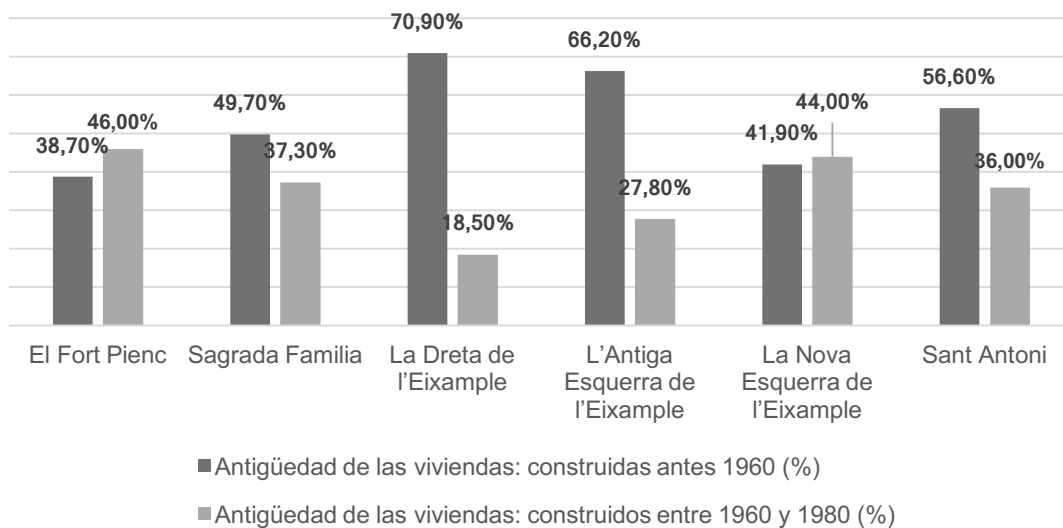


Ilustración 3.7 Antigüedad de las viviendas. Fuente: Departament d'Estadística. Ajuntament de Barcelona. Datos del año 2016.

3.4.3 Altura de los edificios de vivienda

Se puede decir que, en el Eixample, en el 2011, el 84% de los edificios eran de más de 6 plantas y quedan aproximadamente 1.200 edificios de entre 1 y 5 plantas (un 16%) por debajo de la altura reguladora máxima que delimita la ordenanza vigente.

Para este año, la mayoría de edificios de más de 7 plantas de Barcelona, representan un 27%, mientras que un 30% corresponden a 8 plantas. Un 32% corresponde a edificios de 9 plantas, y un 27% de edificios de 10 plantas o más se agrupaban en el Eixample.

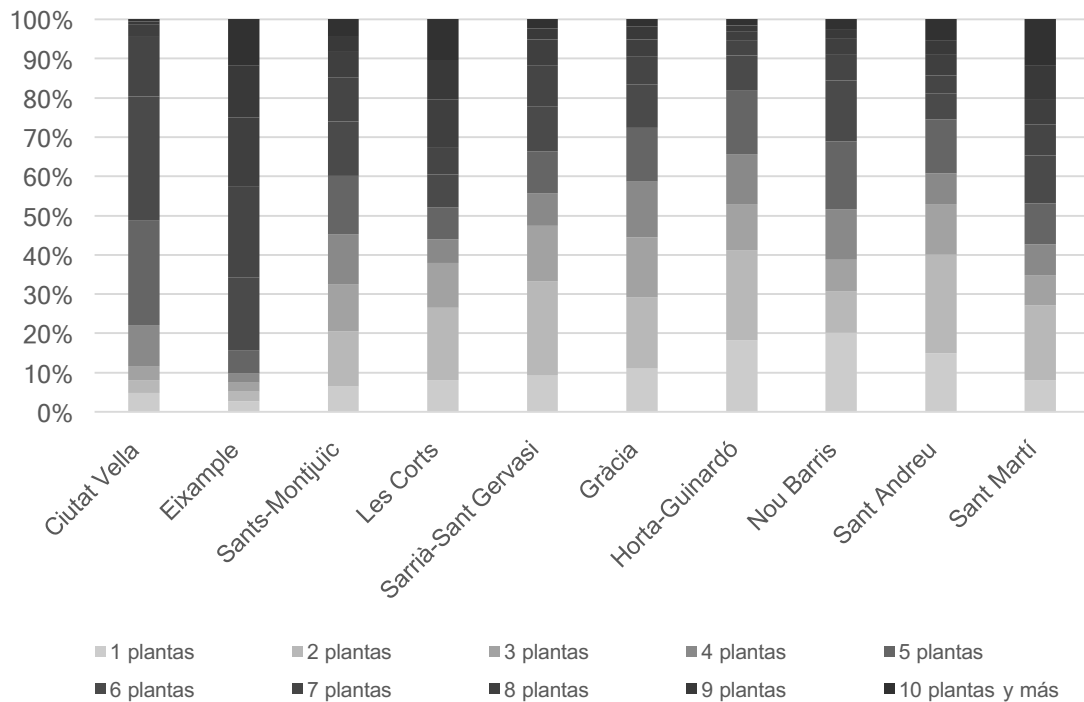


Ilustración 3.8 Edificios con viviendas según plantas sobre rasante por distritos. 2011.

Fuente: Instituto Nacional de Estadística. Censo de Edificios 2011.

3.4.4 Precio de la vivienda

El precio medio de las viviendas en el Eixample para el 2017 fue de 4.203,46 €/m², un 17% por encima de la media en Barcelona. El incremento del precio de la vivienda ha experimentado un claro aumento en toda Barcelona alcanzado en el Eixample un incremento de un 19% sobre el precio medio registrado para el año 2016.

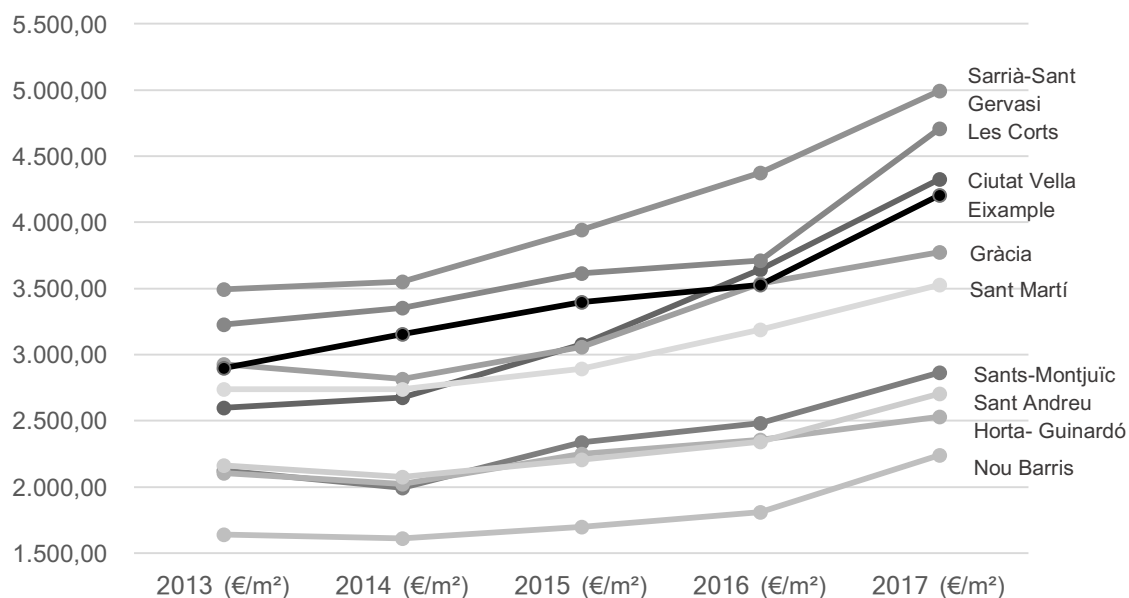


Ilustración 3.9 Precio medio de las viviendas vendidas (€/m²) 2013-2017
Fuente: O-HB, Secretaria d'Habitatge i Millora Urbana. Elaboración Propia

Mientras que el precio de venta se encuentre sobre el promedio de Barcelona, el precio de alquiler por m² se ubica más cercano a la media de la ciudad con unos 12,91 €/m² y un incremento del 4,2% en comparación con el 2016.

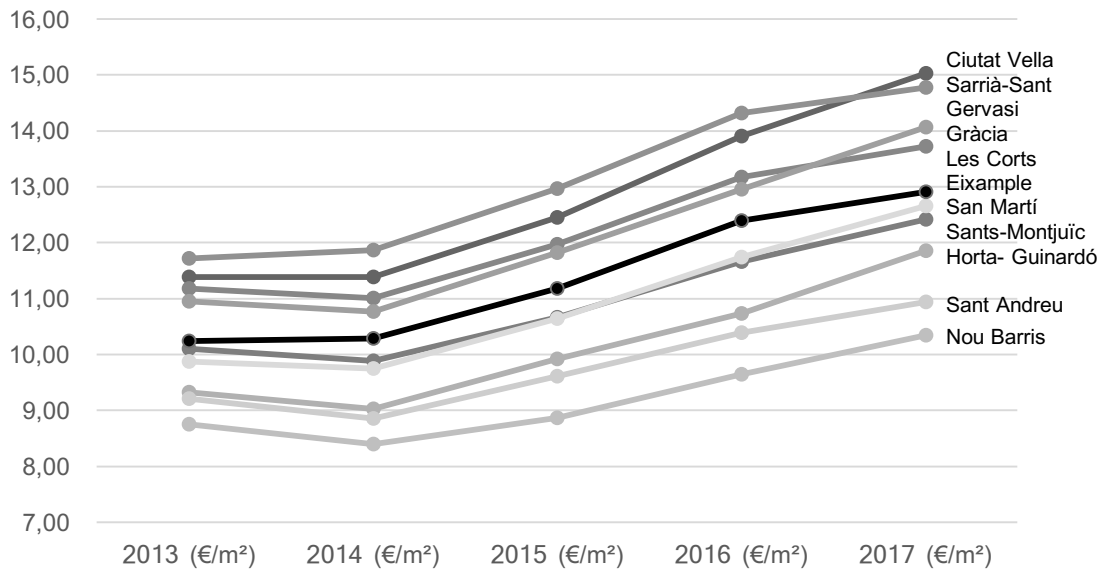


Ilustración 3.10 Renta media mensual de alquiler contractual por distrito 2013-2017
Fuente: O-HB, Secretaria d'Habitatge i Millora Urbana. Elaboración Propia

Si examinamos estos mismos indicadores dentro del distrito, se observa que el precio de alquiler es bastante estable pudiendo presentar variaciones superiores o inferiores de un 3% con respecto al promedio en €/m², pero evidenciándose que el barrio donde el alquiler es más elevado es la Dreta de l'Eixample. Observando el precio medio de las viviendas en €/m², el sector con los precios más altos es l'Antiga Esquerra de l'Eixample mientras que en la Sagrada Familia es donde se puede adquirir un precio por m² más reducido.

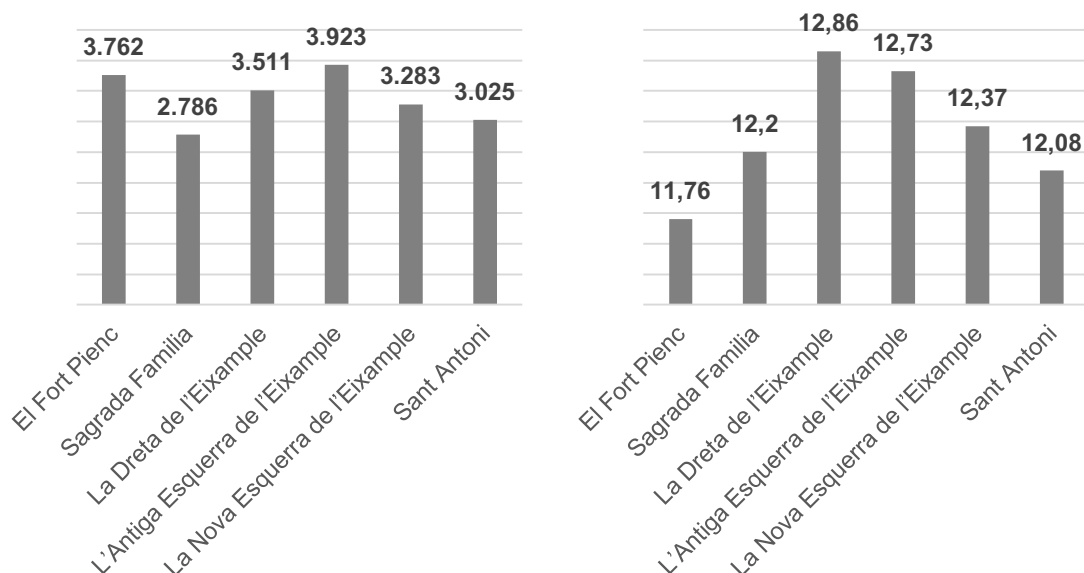


Ilustración 3.11 Precio medio de las viviendas (€/m²) vendidas 2016 (izquierda) y Renta media (€/m²) mensual de alquiler contractual por barrio – 2016 (derecha).

Fuente: Departament d'Estadística. Ajuntament de Barcelona. Datos del año 2016.

Con respecto a las transacciones realizadas en el año 2016, el 21 % de los contratos de alquiler se realizaron en la Nova Esquerra de l'Eixample con valores similares en l'Antiga Esquerra de l'Eixample y la Dreta de l'Eixample, mientras que el mayor número de compraventas se registro en la Dreta de l'Eixample con un 29% de las operaciones. El distrito concentra uno de cada cinco contratos de alquiler que se firman en la ciudad.

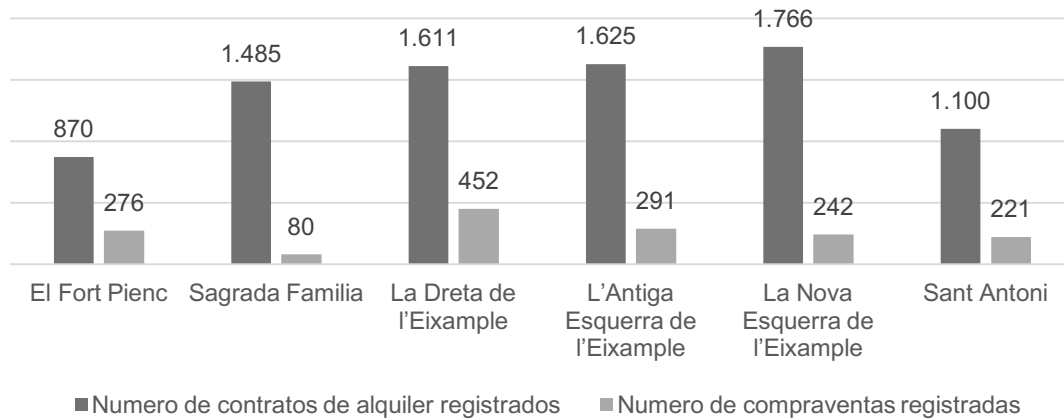


Ilustración 3.12 Número de contratos de alquiler y compraventas registrados en el 2016 en el Eixample.
Fuente: Departament d'Estadística. Ajuntament de Barcelona. Datos del año 2016

4 Definición de las tendencias actuales del sector, evolución y modalidades de inversión.

4.1 Situación actual del mercado inmobiliario:

Con el cierre de 2017, el mercado inmobiliario abrió este nuevo año con muy buenas previsiones, en el que se adelanta una buena actividad en el sector con compraventas, hipotecas y visados de nueva construcción, con una rentabilidad que ha ido creciendo progresivamente, estimulando un escenario que actualmente se encuentra no solo recuperado sino normalizado.

Según diversas fuentes consultadas, se ha visto que por primera vez desde 2006, han crecido las compraventas de vivienda nueva, con el valor añadido de que las entidades financieras están minimizando las condiciones para garantizar hipotecas, según constata el Banco de España¹¹. Pero, además, el tipo de interés medio ha sido del 2,67%, según se estima, el más bajo, según el Instituto Nacional de Estadística. Con este panorama, parece encaminarse un año de bonanza, sin dejar a un lado la situación política en Cataluña, la cual no ha dejado de ser un factor que ha ralentizado las compraventas, sobre todo en el periodo de octubre de 2017.

Sin embargo, la previsión de compraventas se estimó en España en un 16,9% en 2017 respecto al año anterior, al superar las 472.000 operaciones, según el resumen ejecutivo del mercado residencial en España emitido por Servihabitat. A su vez, en este informe se pronostica que se venderán unas 559.000 viviendas, con lo que el aumento del mercado será de un 18,3%¹². A pesar de esto, existen previsiones más cautelosas que estiman un crecimiento de transacciones de un 9,7% en 2018, debido precisamente a la situación política. Otros profesionales del sector, están prefiriendo por adoptar una posición más preventiva de cara a no repetir un escenario similar al de la burbuja inmobiliaria. A pesar de que los expertos no parecen estar preocupados al presenciar que variables clave en el sector, se recuperan tras marcar mínimos, sumado a la aparente inexistencia de un exceso de financiación, pero que no deja de sugerir un seguimiento en la evolución y comportamiento de determinados indicadores.

Según Juan Fernández Aceytuno, consejero delegado de Sociedad de Tasación, durante los últimos tres años los datos del PIB y afiliaciones a la seguridad social han aumentado un 3% anual, a la vez que ha crecido el precio de la vivienda¹³. El problema se puede presentar cuando este incremento se situó por encima de otras variables, siendo casos particulares el escenario de Barcelona y Madrid, en donde los precios de la vivienda han crecido dos veces más rápido que la economía nacional. De igual manera Fernández recomienda estar al tanto de la correlación entre la evolución del precio de la vivienda nueva, y el precio del suelo, debido a que el mercado de por sí es

¹¹ López Letón, S. (2017) El mercado inmobiliario que llega en 2018: más viviendas y más caras. ELPAIS.ES Recuperado de https://elpais.com/economia/2017/12/28/actualidad/1514476664_590983.html

¹² Mercado Residencial en España Servihabitat Trends Resumen Ejecutivo Segundo Trimestre 2017, (20/10/2017) Recuperado de <http://corporate.servihabitat.com/es/content/estudios>

¹³ Aceytuno Fernández, J. (2018) Tendencias en precio de vivienda: un futuro incómodo. Recuperado de <https://www.st-tasacion.es/es/mas-alla-del-valor/tendencias-en-precio-de-vivienda-un-futuro-incomodo.html>

muy heterogéneo, con lo que los precios del suelo suelen ser muy sesgados debido a su escasez.

Lo cierto es que, dentro de esta dinámica, el precio del suelo depende del precio de la vivienda en la medida que, en un mercado a la baja, el mercado del suelo es afectado por falta de expectativas en el alza de los precios de la vivienda. Sin embargo, cuando éste crece por encima del PIB, supone que la inversión se concentra en un activo con grandes expectativas de revalorización. Es precisamente lo que ha sucedido en el 2017, en el que el precio medio del metro cuadrado creció un 7,8% en tasa interanual, hasta los 162 euros según el Ministerio de Fomento, con lo que añadido a la escasez de suelo podría afectar la estabilidad del mercado.

Otro parámetro a tener cuenta es la comparación entre la concesión de hipotecas respecto al número de compraventas. En palabras de Fernández, el hecho de que la cifra de hipotecas sea sensiblemente menor que el de las transacciones, es un indicador de que el crecimiento no está "calentado" por el sector financiero, lo que a su vez supone que no exista un exceso de financiación ni de sobreendeudamiento.

Un indicador no menos importante, es el que mide el precio de la vivienda en relación al esfuerzo financiero de las familias, lo que se traduce en la capacidad de pago de las mismas y el porcentaje de su renta aconsejable destinada al pago de las hipotecas. En un informe realizado por el banco Bankinter a través del analista Jesús Amador, se subraya cómo la combinación de unos mayores precios inmobiliarios en paralelo a un leve incremento de los salarios ha provocado que el porcentaje de renta bruta por hogar destinado a la hipoteca no haya bajado del 33%¹⁴. Amador igualmente advierte la importancia de vigilar la oferta de viviendas, en la medida que no superen la demanda estructural, que se mueve en torno a 120.000 a 150.000 viviendas, y que, en caso de superarlo, se estaría alimentando el stock como bien sucedió en los años del "boom inmobiliario".

Por último, recomienda valorar el peso de la construcción sobre el PIB, ya que, en la época del boom, este sector se situaba en torno al 17% del PIB, que frente al actual 7-8%, a pesar de no aproximarse, dadas sus características (se beneficia del incremento de precios, requiere empleo poco cualificado, es cíclico), en un punto de estancamiento se vuelve muy vulnerable.

La previsión es que se mantendrá el coste de las hipotecas con pequeñas variaciones, debido a que se espera la misma política monetaria en la zona Euro durante 2018. Sin embargo, el sector está a la espera de las reacciones de la nueva ley hipotecaria, que apuesta por dar mayor seguridad y transparencia a los hipotecados, con lo que se cree que los cambios podría derivar en el endurecimiento de las condiciones de crédito.

¹⁴ En el informe semestral del mercado inmobiliario en España de Bankinter, se cita la importancia de que el Banco Central Europeo continuará aplicando una política monetaria expansiva, con el objetivo de consolidar la recuperación en la Eurozona. De igual manera la baja inflación ha dejado margen para mantener los tipos de interés en negativo. Amador, J. (2017) Informe Bankinter mercado inmobiliario (Segundo semestre 2017) Recuperado de: <https://blog.bankinter.com/economia/-/noticia/2017/7/27/informe-bankinter-mercado-inmobiliario-2017-segundo-semester>

La demanda de vivienda se ha visto favorecida por factores clave como la financiación barata y la rentabilidad de la inversión en vivienda. En cuanto al primer apartado, aunque la demanda del crédito se ha ido reactivando, prevalece la competencia entre las entidades financieras en un escenario de plena expansión económica y reducción de las tasas de morosidad hipotecaria.¹⁵ Lo cierto es que el endeudamiento hipotecario medio se ha ido en aumento, dando un incremento del 5,7% sobre 2016. Si bien es cierto que detrás del mayor endeudamiento está de por medio el alza de los precios de las viviendas, no lo es el coste mismo de las hipotecas, que para 2017, el interés medio se perfiló en un 2,3%, siendo el resultado interanual más bajo de la serie histórica.¹⁶

En cuanto a la evolución de los impagos, según la Estadística Registral Inmobiliaria, las certificaciones de vivienda por inicio de ejecución de hipoteca del cuarto trimestre, ha mostrado una evolución positiva, alcanzando una cifra de 6.203 certificaciones y un descenso del 34,9% con respecto al trimestre anterior augurando una mejora sustancial.¹⁷

4.2 Modalidades de inversión

Dentro de las modalidades de inversión, la más común está focalizada en la demanda particular y el inversor que se orienta hacia la compra de inmuebles para su alquiler tradicional, o para un mercado más turístico. Se estima según el Banco de España que la rentabilidad del alquiler de larga temporada gira en torno al 9,5% al 10,9% anual bruto, en el que se incluye el alquiler y la revalorización de la vivienda.

Son diversos los expertos que concluyen que es un buen momento para invertir en el mercado, basándose en los indicadores, pero lo cierto es que a pesar de que se dificulta determinar la finalidad de cada operación de compra, se estima que una de cada cinco adquisiciones se realiza como inversión. La adquisición de cualquier activo inmobiliario es mucho menos líquida a la hora de venderla posteriormente, pero a la hora de definir qué productos ofrecen mayores rentabilidades, los correspondientes al sector terciario encabezan la lista con un margen del 4,5% anual, llegando a alcanzar el 7% aunque con cierta volatilidad. A diferencia de éste, el sector residencial tiene una oferta mucho más diversificada siguiendo parámetros de ubicación y precio.

En el caso de Barcelona, se está viendo que en las zonas donde más se revalorizan los inmuebles es en el Eixample, Gracia y Sarriá, con rentabilidades brutas muy variables. Según un estudio realizado por Solvia para un artículo publicado en ELPAÍS, el Eixample dentro del Ranking por rentabilidad, se lleva un 4,9% y con una renta de alquiler de 15,7

¹⁵ Amador, J. Informe Bankinter mercado inmobiliario (Segundo semestre 2017) Recuperado de <https://blog.bankinter.com/economia/-/noticia/2017/7/27/informe-bankinter-mercado-inmobiliario-2017-segundo-semester>

¹⁶ López Leton, S (2018). El precio de la vivienda subió un 7,6% y el endeudamiento hipotecario un 5,7% en 2017. Elpais.com. Recuperado de: https://elpais.com/economia/2018/02/19/vivienda/1519035056_136372.html

¹⁷ El precio de la vivienda subió un 7,6% en 2017, según los registradores. (2018). Cincodias.elpais.com. Recuperado de: https://cincodias.elpais.com/cincodias/2018/02/19/midinero/1519063020_091910.html?rel=str_articulo#1522431936547

€/m2/mes, superado por otros distritos en donde la rentabilidad llega al 6,7% como es el caso de Nou Barris.¹⁸ En cuanto a la pregunta de qué activos ofrecen mayor rentabilidad, lo cierto es que no todos los activos residenciales ofrecen las mismas oportunidades de negocio. Lo cierto es que conjugan varios factores a tener en cuenta en lo que respecta a la inversión de una vivienda para su posterior alquiler.

Rentabilidad bruta en %		
Inversor largo plazo	Sitges (Garraf)	4
	Sarrià-Sant Gervasi	4,2
	Diagonal – Paseo Sant Joan	4,4
	Vía Augusta – Plaza Molina	4,5
	Eixample Esquerra	5
Inversor Oportunista	Zona Franca	6,8
	Horta Guinardó	6,9
	Rda. Santa María (Sabadell)	8,1
	Avda. Barcelona (Terrassa)	8,4
	La Salut (Badalona)	8,8
	Torrassa-Collblanc (Hospitalet)	9,2

Tabla 4.1 Rentabilidad de la vivienda para Alquilar en Cataluña y Barcelona, ejemplos de zonas en Barcelona según perfil de rentabilidad bruta (Calculada como renta de alquiler media (€/m2/mes) de portales inmobiliarios por código postal, minorada en un 7,5% y anualizada entre el precio medio de cierre de compraventas (datos del Consejo General del Notariado) en €/m2 en dicho código postal). Fuente: Belén Trincado/Cinco Días.

En un artículo publicado recientemente por el Confidencial, se refleja el impacto sobre la rentabilidad de aspectos clave como la existencia de ascensor en la finca, el número de habitaciones, y claramente el mismo estado de conservación del inmueble. En estos términos, parece ser más rentable comprar una vivienda sin ascensor que con el mismo, aspecto que no afecta significativamente en el precio del alquiler como si, en el de compra. Según el departamento de análisis e informes del Grupo Tecnocasa, a nivel nacional se observa que la rentabilidad es mayor para una vivienda que no tiene ascensor que para el que la tenga. Así lo refleja en su estudio en el que se afirma ser más rentable comprar una vivienda sin ascensor entre 40 y 60 metros cuadrados para alquiler en Barcelona, con una rentabilidad bruta de un 6,46%.



Ilustración 4.1 Ranking rentabilidad por barrios en Barcelona Fuente: Belén Trincado/Cinco Días.

¹⁸ Trincado, B. (2017) Productos inmobiliarios para todos los bolsillos en busca de rentabilidad. ELPAÍS, Cincodías. Recuperado de https://cincodias.elpais.com/cincodias/2017/08/02/midiner/1501671202_450494.html?rel=mas&por=mosaico

Tipología	Rentabilidad bruta ▲	Años de amortización - PER	Renta anual alquiler	Precio de compra
>=40 y <60m2	6,46	15,45	9.429	145.668
General	6,38	15,68	13.937	218.528
2 hab	6,16	16,24	9.580	155.586
Reformado (2-10 años)	6,07	16,47	10.499	172.910
Para entrar a vivir (11-20 años)	5,88	17,02	18.852	320.817
4 hab	5,84	17,13	14.713	252.008
>=60 y <90 m2	5,74	17,42	11.168	194.540
3 hab	5,67	17,65	16.463	290.583
A reformar	5,32	18,79	9.886	185.745
>=90m2	4,79	20,88	14.506	302.870
Con ascensor	5,6	17,84	16497	294379
Sin ascensor	7,64	13,09	9546	124952
<40m2	-	-	7.172	93.082
1 hab	-	-	9.155	105.472
Reforma reciente (2 años)	-	-	11.761	181.721

Tabla 4.2 Rentabilidad de una vivienda en Barcelona. Fuente: El confidencial, Tecnocasa y Universidad Pompeu Fabra.

Paralelamente, la vivienda nueva ha estado cobrando mayor protagonismo, según los datos suministrados por el Ministerio de Fomento, de las viviendas visadas, iniciadas y terminadas, pero con precios más elevados, debido a que habrá más obra nueva que por su condición será más cara y estará gravada con más impuestos. Esta tendencia alcista de los precios en la vivienda se ha manifestado con elevada dispersión y ha sido fruto evidentemente del fuerte incremento de la demanda y una oferta en primera instancia limitada. Esa dispersión obedece a las diferencias en la demanda según la ubicación, pero que se puede ver potenciada en las limitaciones de la oferta en el volumen de viviendas terminadas capaces de cubrir la demanda estructural. En el caso de Barcelona, el aumento de los precios es más acentuado debido al elevado peso de los distritos centrales en el promedio de la ciudad, cuya expansión está limitada geográficamente, y que repercute directamente sobre el inmueble.



Ilustración 4.2 Renta de Alquiler en Barcelona (€/m2/mes) Fuente: Belén Trincado/Cinco Días.

Lo cierto es que la compra de vivienda ha vuelto a ser un mecanismo de inversión, gracias a un factor que ha sido decisivo en Barcelona, y que ha estado sujeto al boom del alquiler turístico estimulado por plataformas como Airbnb, que han provocado notorias subidas en las rentas, beneficiando directamente la rentabilidad obtenida por los propietarios. Recientemente en un artículo publicado en el ELPAÍS por Belén Trincado, cita un estudio realizado por Alquiler seguro respecto al mercado del alquiler en 2018, revelando la oferta y la demanda y los puntos donde se concentran.¹⁹ Como conclusiones en lo que respecta a Barcelona, según la radiografía del mercado de alquiler, el IMAV²⁰ se sitúa con un índice de 1,42, lo que dentro de la escala ya se encuentra en el margen de “Alcista”, con una evidente supremacía de la demanda sobre la oferta, y que se traduce en más de 438.219 viviendas en alquiler, con una superficie media de 74,68 metros cuadrados.



Ilustración 2 Radiografía del mercado de alquiler en España. Fuente: cincodías.elpais.com

Para este índice del mercado del alquiler de vivienda, se evidencia que la oferta es insuficiente para el crecimiento de la demanda experimentada, lo que se traduce en tensiones en el mercado, aunque lejos de una burbuja en el alquiler.

Parte de este fenómeno es el que está incentivando que pequeños inversores estén en busca de altas rentabilidades con la compra de viviendas con inquilino, como una de las alternativas de inversión más atractiva. Ante la creciente demanda de alquiler, se está presenciando que lo habitual es la compra de vivienda para su puesta en alquiler, con lo que se estima que el porcentaje de inversores en 2017 supuso un 28,82% del total de compradores, quienes, al adquirir la vivienda para su alquiler, han obtenido de media una rentabilidad bruta del 7% en España, y más concretamente en Barcelona con un 5,63%, según análisis de Tecnocasa.²¹

¹⁹ Trincado, B. (2018) Madrid y Barcelona copan la oferta de alquiler con casi un millón de casas. ELPAÍS, Cinco días. Recuperado de:

https://cincodias.elpais.com/cincodias/2018/02/19/midiner/1519066530_489949.html

²⁰ El IMAV se entiende como el índice de mercado de alquiler de vivienda. Equivale a la presión existente entre la oferta y la demanda, con una escala que va desde desaliento del mercado, bajista, equilibrado, alcista y burbuja con índices superiores a 2.

²¹ López Letón S. (2018) El dinero de los ahorradores se refugia en el ladrillo. Recuperado de: https://elpais.com/economia/2018/03/16/actualidad/1521202309_58089.html

Otra modalidad en auge, se encamina a nuevos nichos de negocio, que a pesar de que se vinculan nuevamente con la adquisición de inmuebles para su posterior alquiler, se focaliza en la oferta de viviendas ajustadas a las nuevas exigencias de los inquilinos. Lo cierto es que además de la ubicación, el estado de conservación es cada vez más valorado por los arrendatarios, quienes están dispuestos a pagar más. Bajo este marco, aparecen en diferentes escalas pequeños inversores, hasta grandes inversores patrimonialistas, interesados a la máxima en comprar, rehabilitar y posteriormente rentabilizar. En este ejercicio, se estima que el coste medio de una rehabilitación completa, se sitúe entre los 450 y 500 euros por metro cuadrado, aunque si se trata de decidir que finalidad tiene la inversión de compra y posterior rehabilitación, (venta o alquiler), es más difuso, ya que cada escenario puede tener circunstancias muy específicas.

Como escenarios más singulares, está el aprovechamiento de la edificabilidad vacante, que posteriormente se profundizará en cuanto a su estructura y funcionamiento, y por último el reaprovechamiento de los locales como vivienda. Esta última modalidad, responde nuevamente frente a la subida del precio de la vivienda, y sobre todo la proliferación de locales vacíos, que han traído de vuelta la práctica habitual de cambio de uso, abaratando la compra un 30%.²² Su renacimiento se ve estimulado por múltiples factores que ven en la proliferación de locales vacíos, un nicho de mercado para conseguir altas rentabilidades en el mercado. Lo cierto es que actualmente se están presenciando una nueva cartera de locales y oficinas transformados en viviendas, que están saliendo al mercado por la baja oferta de viviendas nuevas en determinadas zonas de las ciudades, o sencillamente por ser una alternativa más económica. Así parece demostrarlo el hecho de que la compra de un local puede llegar a ser hasta un 50% más barato, factor que está atrayendo particulares e inversores quienes están dispuestos a cambiar su uso a vivienda, para ponerlo en alquiler con una rentabilidad que puede estar alrededor de un 7%.²³ Este nicho de mercado ha despertado el interés igualmente en inversores interesados en destinar estos locales en viviendas turísticas, cuya rentabilidad puede ser mayor. En Barcelona, se ha llegado a realizar un inventario en el que según el ayuntamiento hay 78.033 locales de planta baja, en el al menos 3.206 tienen uso de vivienda o garaje, y se suelen concentrar en los barrios de Poble Nou, Gracia, Poble Sec, Raval y Born.

Pero en todas estas oportunidades de negocio en torno al alquiler, también se ha llegado a cuestionar si existe una burbuja en el mercado del alquiler. Si bien es cierto que se ha ido consolidando una fase en la que se ha ido recuperando parte del precio perdido durante la crisis, también lo es que, al analizar el mercado, se están incorporando por anticipado las expectativas a los precios de oferta, generando escenarios de sobrevaloración, y una “burbuja de rentabilidad” según Aceytuno, consejero delegado de la Sociedad de Tasación.²⁴

²² López Letón S. (2018) La moda de convertir un local en vivienda regresa a las calles. Elpais.com. Recuperado de: https://elpais.com/economia/2018/02/22/actualidad/1519311489_152481.html

²³ López Letón S. La moda de convertir un local en vivienda regresa a las calles. Elpais.com. Recuperado de: https://elpais.com/economia/2018/02/22/actualidad/1519311489_152481.html

²⁴ Sanz, E. (2018) ¿Comprar para alquilar? Lo más rentable son pisos sin ascensor, 2 dormitorios y 60 metros. (2018) Elconfidencial.com. Recuperado de: https://www.elconfidencial.com/vivienda/2018-02-17/alquiler-comprar-rentabilidad-mercado-inmobiliario_1522597/

Lo cierto es que, en ciudades como Barcelona, se están empezando a valorar los activos por la rentabilidad futura que se pretende obtener con el alquiler, y que en ocasiones ha llegado a situarse sobre un 10%, pero con una gestión muy activa, y unos niveles de ocupación elevados. Sin embargo, la problemática está en que estas valoraciones perjudican a aquellos perfiles cuya finalidad de compra es la de vivienda habitual, y que puede desembocar sin duda a distorsiones en el mercado. Por ello no está de más que algunos expertos alerten sobre los precios de oferta en los portales inmobiliarios, ya que en ocasiones se alejan de los precios reales de mercado, contribuyendo a la inflación de los activos y afectando a la misma sostenibilidad del mercado.

Sin embargo, hay quienes tienen una perspectiva diferente, como lo es el coordinador de informe de Tecnocasa, José García Montalvo. Para él, no es oportuno hablar aún de burbuja de rentabilidades, ya que este escenario se presenta cuando existen rentabilidades muy bajas y precios exorbitantes en los activos.²⁵ A diferencia de lo sucedido con el mercado inmobiliario durante el “boom”, Montalvo afirma que los precios de los alquileres no pueden subir indefinidamente, ya que está condicionado a las rentas de las familias, y a los salarios, poniendo límite a los precios de los alquileres.

4.3 Posibles obstáculos a tener en cuenta

A pesar de las buenas perspectivas, el mercado inmobiliario se enfrenta a amenazas que podrían obstaculizar el ritmo de crecimiento. Los más representativos sin duda, es la falta de suelo finalista, los elevados costes de construcción y por último uno de los más significativos, las dificultades de los promotores para acceder a la financiación.

En cuanto al primer obstáculo, durante los últimos años se ha frenado la gestión urbanística, con lo que el fondo disponible de suelos finalistas se ha ido agotando con rapidez. Como medida de apoyo, las promotoras se han visto obligadas a recurrir como estrategia de negocio la compra de suelo no finalista, con el riesgo urbanístico y de tramitación que ello conlleva, ante la escasez de terrenos listos para construir.

Lo cierto es que se estima que, al no disponer de suelo finalista suficiente, se pueda obstaculizar el objetivo de alcanzar la previsión de las 120.000 a 150.000 viviendas que aspira el mercado, con la problemática que suponen los prolongados plazos que requiere la producción de suelo, y con ello la ruptura del ritmo de crecimiento del sector. En un artículo publicado por Elena Sanz en entrevista con expertos del sector, concluye que los promotores disponen de pocas opciones para afrontar esta escasez. Posibles medidas son la “fabricación de suelo”, o la compra de plataformas que tengan carteras de suelo para poder promover (ejemplo clave son las operaciones ejecutadas por Blackstone y Cerberus de las carteras inmobiliarias de Santander y BBVA con importante componente de suelo).²⁶ Se recalca además el problema que supone esta escasez en la medida que los promotores han estado dispuestos a pagar elevadas

²⁵ Sanz, E. (2018) ¿Comprar para alquilar? Lo más rentable son pisos sin ascensor, 2 dormitorios y 60 metros. Elconfidencial.com. Recuperado de: https://www.elconfidencial.com/vivienda/2018-02-17/alquiler-comprar-rentabilidad-mercado-inmobiliario_1522597/

²⁶ Sanz, E. (2018) Listos para un 2018 de récord, se consolida la compra de vivienda y falta suelo finalista. Recuperado de https://www.elconfidencial.com/vivienda/2017-12-26/vivienda-precios-mercado-residencial-inmobiliario_1491872/

sumas generando una importante repercusión sobre las viviendas, y con ello la pregunta de si el cliente final podrá o está dispuesto a asumirlo.

En un artículo publicado por El País el pasado mes de febrero, cita hasta donde ha llegado esta problemática al punto de que Fomento ha exigido a los municipios liberar suelo finalista para edificar.²⁷ En este sentido, los ayuntamientos asumen cierta responsabilidad en la estabilidad entre la oferta y demanda de la vivienda, y no entorpecer el buen ritmo que hasta el momento el mercado inmobiliario ha disfrutado. Sin duda alguna, uno de los principales riesgos es el encarecimiento de las viviendas y que se puede acelerar a corto y mediano plazo si no se toman medidas para remediarlo. Lo cierto es que al día de hoy el suelo ya es un obstáculo que supone el 50% del precio total de la vivienda, como bien se manifiesta en un artículo en El País, en el que se refleja que la carestía de suelo por la paralización de proyectos por parte de los ayuntamientos, hacen estimar que el suelo se agotará en un plazo de cuatro o cinco años.²⁸ En este aspecto también se ha llegado a manifestar la culpa de la Administración según el presidente de la Asociación de Promotores Constructores de España (APCE), Jose Antonio Gomez Pintado, quien denuncia la paralización de miles de metros de suelos paralizados, donde las administraciones son propietarias. A su vez Pintado manifiesta que “al no disponer de un Plan de Vivienda para llevarlo a cabo, todos esos suelos están parados y está generando una especulación al final.”²⁹

En cuanto al segundo obstáculo, ya se viene advirtiendo del fuerte encarecimiento



Ilustración 4.4 Costes del sector de la construcción, variación acumulada de enero a noviembre 2017/2016 en%. Fuente:

²⁷ Guijarro Díaz R. (2018) Fomento Exige a los municipios que liberen suelo listo para edificar. ELPAÍS, Cinco Días. Recuperado de https://cincodias.elpais.com/cincodias/2018/02/23/midinero/1519408528_476136.html

²⁸ Letón, López, S. (2018) El suelo y los costes de construcción ponen en jaque al sector inmobiliario. ELPAIS.ES. Recuperado de: https://elpais.com/economia/2018/01/25/vivienda/1516881441_113667.html

²⁹ Letón, López, S. (2018) El suelo y los costes de construcción ponen en jaque al sector inmobiliario. ELPAIS.ES. Recuperado de: https://elpais.com/economia/2018/01/25/vivienda/1516881441_113667.html

de los costes de construcción, debido a la enorme falta de mano de obra cualificada, que termina por endurecer los precios y a dilatar los plazos. Según la constructora ACR Grupo, los costes de construcción se han incrementado un 17,5% en los últimos 24 meses. Esta compañía a su vez, ha generado el índice de Costes Directos de Construcción, a partir del cual hacen un análisis de la evolución de los principales costes directos que ha ido afrontando el sector desde el año 2015, y que refleja el notorio incremento que se está asumiendo al día de hoy. Se evidencia que desde hace dos años ha ido en alza el incremento de los costes directos de la actividad de la construcción, con la problemática que supone trasladar estos incrementos al cliente, y que afectan al dinamismo del sector si se conjuga con las otras problemáticas.

Según ACR grupo, la tendencia seguirá en alza afectando al alza en partidas como la vidriería con un 25,2%, movimiento de tierras un 15,6%, fachadas un 15,4%, estructura un 13,4%, cimentaciones un 13,1% y divisiones interiores un 12,9%.³⁰ Parte de las soluciones previstas es la de invertir en la formación de mano de obra cualificada capas de entender la demanda que se ha ido incrementando con el mismo crecimiento del sector. Lo cierto es que la sobrecarga de trabajo en el área industrial ya está afectando los tiempos de ejecución de las obras, añadiendo inclusive una tensión adicional al sector. Pero si la falta de mano de obra cualificada es parte de la problemática, también lo es el panorama del empleo de la construcción, en el que prevalecen los bajos salarios y la inestabilidad. Las afectaciones se explican en parte a que la mayoría de la mano de obra era inmigrante, y que tras la crisis o bien retornaron a sus países de origen, o se trasladaron a otros territorios de Europa con un sector mucho más estable y pujante.³¹ Lo cierto es que, a pesar de existir un nuevo panorama en el sector de la construcción, no existe en materia de remuneración económica. Así lo demuestra el hecho de que la reducción de los salarios en la construcción, han llegado a ser entre un 30% a un 40%, que, sumado a la inestabilidad y excesiva movilidad, no han llegado a atraer ni a los más jóvenes.

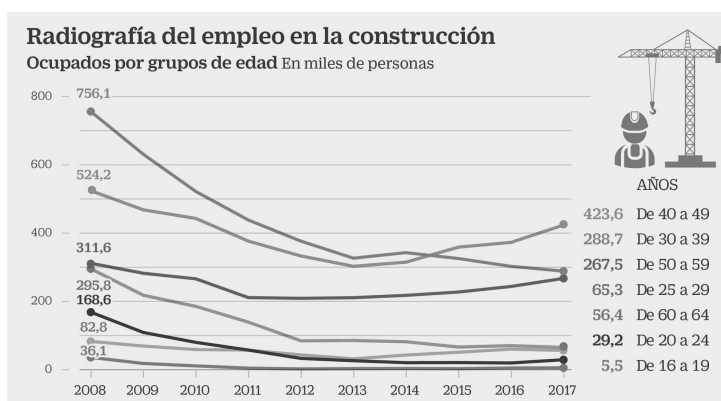


Ilustración 4.5 Radiografía del empleo en la construcción. Ocupados por grupos de edad en miles de personas. Fuente: cincodias.elpais.com

³⁰ EFE, (2018) Los Costes de la construcción residencial subieron un 12,1% el año pasado. Recuperado de <https://www.invertia.com/es/-/los-costes-de-la-construccion-residencial-subieron-un-12-1-el-ano-pasado?inheritRedirect=true>

³¹ Trincado, B. (2018) Los bajos salarios y la inestabilidad ahuyentan al empleo de la construcción. (2018). Cincodias.elpais.com. Recuperado de: https://cincodias.elpais.com/cincodias/2018/01/26/midinero/1516991803_844823.html

Según cifras del Ministerio de Fomento sobre la evolución de los precios de 43 materiales y elementos estructurales de cualquier tipo de obra, los tubos de cobre, el acero, los asfálticos, la fibra de vidrio y los cables eléctricos, son los productos que más han sufrido alzas de enero a noviembre de 2017.³²

Lo cierto, es que este fenómeno viene acompañado, además, de la débil financiación al sector promotor, que se ha reducido a cinco entidades financieras y que, para sufragar la previsión de 150.000 viviendas, se vería obligada a duplicar el préstamo promotor. Un aspecto relevante es que la financiación de la banca no está favoreciendo a los promotores, ya que se les está exigiendo inclusive, niveles absolutos de preventas, lo que puede ir en contra de su gestión de riesgos en un contexto inflacionista.³³

Es por ello que la financiación bancaria al sector promotor, es otra de las preocupaciones a tener en cuenta, en la medida que no hay certeza absoluta de que haya financiación para todo el sector. Según Mikel Echevarren, consejero delegado de Irea, en un artículo publicado por El Confidencial, manifiesta que el crédito promotor se va a concentrar en las empresas más solventes, con la problemática que supone, además, de que el mercado si bien es cierto que se encamina a las 150.000 viviendas anuales, la financiación bancaria apenas concederá para unas 65.000 viviendas.³⁴

4.4 Previsiones a corto y mediano plazo

Los especialistas parecen coincidir en la ya citada cifra de 120.000 a 150.000 viviendas anuales, y de la que el mercado no parece aproximarse hasta el momento. En base a datos del Ministerio de Fomento, el número de visados para septiembre se situó en 60.700 viviendas, de las que se estima unas 15.000 corresponden a Madrid, es decir un 25%. Lo cierto es que apenas un 10% de las viviendas que se venden suman un 10% de obra nueva, unas 50.000 unidades versus las 450.000 transacciones de segunda mano.

Según el estudio desarrollado por Bankinter, se prevé que la demanda residencial se aproximará a las 550.000 viviendas para este año, impulsada por la mejora del empleo (aunque no hay que dejar de reconocer la disparidad geográfica), y las favorables condiciones de financiación, estimulada por la misma competencia entre entidades y la continuidad que le dará el Banco Central Europeo, a la política monetaria expansiva, con el objetivo de consolidar la recuperación en la Eurozona.³⁵

³² Guijarro, Díaz, L. (2018) Cobre y acero, los materiales de construcción que más se encarecen. ELPAIS.ES. Recuperado de

https://cincodias.elpais.com/cincodias/2018/02/06/midiner/1517924020_151257.html?rel=mas

³³ Sanz, E. (2018) La euforia inmobiliaria preocupa el sector: "Entramos en la fase de cometer errores". Elconfidencial.com. Recuperado de: https://www.elconfidencial.com/vivienda/2018-01-31/inmobiliario-promocion-vivienda-precios-suelo_1514800/

³⁴ Sanz, E. (2018) La euforia inmobiliaria preocupa el sector: "Entramos en la fase de cometer errores". Elconfidencial.com. Recuperado de: https://www.elconfidencial.com/vivienda/2018-01-31/inmobiliario-promocion-vivienda-precios-suelo_1514800/

³⁵ Bankinter, Informe Semestral del mercado inmobiliario en España, 31 Julio 2017. Recuperado de: <https://blog.bankinter.com/economia/-/noticia/2017/7/27/informe-bankinter-mercado-inmobiliario-2017-segundo-semester>

En este informe, también se manifiesta la continuidad de la tendencia alcista consecuencia inevitable de un escenario con un incremento fuerte en la demanda, y una oferta limitada, pero con una gran dispersión según la ubicación. Algo relevante es que la reactivación de la actividad promotora no ha generado todavía un volumen de viviendas terminadas que cubra la demanda estructural superior a las 150.000 viviendas, y que viene precedido por viviendas en fase de construcción que, hasta su entrega, la escasez de oferta será el catalizador para los precios.³⁶ En el caso de Barcelona, la tendencia alcista se apoya en el elevado peso de los distritos centrales, y cuya expansión está limitada geográficamente.

La subida de los precios es otra constante que se mantendrá, según Óscar Laerra de Engel & Völkers, quien afirma que en Barcelona y Madrid los precios subirán entre un 10 y un 15%, aún con un plazo de dos o tres años, en los que se se esperan incrementos entre un 5% y un 20%, según el tipo de activo y de su ubicación³⁷. Sin embargo, otros especialistas continúan con una postura de prudencia sobre la evolución de los precios, debido en parte a que el mercado es muy heterogéneo para lo cual invitan a la cautela respecto a los mensajes que se transmiten.

Sin embargo, lo cierto es que ya se ha ido materializando un crecimiento y oportunidad en el sector, como se puede evidenciar en los indicadores analizados por Servihabitat para el segundo semestre de 2017. En él, ya se refleja un claro aumento en la compraventa y transacciones, en donde en 2016 se perfilaban unas 404.430 viviendas, proyectándose para 2017 un 16,9% más, y para 2018 unas 559.287, es decir, un 18,3% más. Se estima que se mantendrá el impulso de la demanda, ante una mayor demanda solvente con capacidad de sufragar el acceso a la adquisición de una vivienda. De igual manera, las entidades financieras, se prevé que continuaran realizando una política de mayor concesión de préstamos hipotecarios, potenciados por una clara demanda por inversión, que se mantendrá activa por parte de grandes y pequeños inversores, dentro de un mercado de alquiler muy dinámico que proporciona rentabilidades superiores a las de otras inversiones alternativas (así lo demuestra el hecho de que el 22,2% de la población española vive en régimen de alquiler). De igual manera se mantendrá la promoción de obra nueva, que seguirá creciendo a la par con el precio de la vivienda, pronosticándose para 2018 un aumento de un 4,7%, y que viene acompañado por el protagonismo del comprador extranjero, que se postuló con el 16,8% del total de las transacciones de viviendas realizadas en España durante el primer semestre de 2017, predominando como comprador el extranjero residente, y que se mantendrá durante 2018.

Un informe más actualizado realizado por Sociedad de Tasación, en enero de 2018, apunta a partir de sus indicadores el comportamiento y proyección del mercado inmobiliario, con diversas conclusiones. En primer lugar, el precio de la vivienda nueva

³⁶ Bankinter, Informe Semestral del mercado inmobiliario en España, 31 Julio 2017. Recuperado de: <https://blog.bankinter.com/economia/-/noticia/2017/7/27/informe-bankinter-mercado-inmobiliario-2017-segundo-semester>

³⁷ Se cita la opinión de Laerra en el artículo de Sanz, E. Listos para un 2018 de récord, se consolida la compra de vivienda y falta suelo finalista. Recuperado de https://www.elconfidencial.com/vivienda/2017-12-26/vivienda-precios-mercado-residencial-inmobiliario_1491872/

se sitúa en 2.227 €/m², registrando un incremento del 3,3% sobre junio de 2017. Por otra parte, el índice de confianza, resultado del análisis combinado de perspectiva y expectativa, se mantiene en 56,8 puntos sobre 100, manteniendo el incremento experimentado durante el trimestre anterior. Como previsiones en el mercado, destacan la continuidad de la tónica de recuperación iniciada hace dos años, siempre y cuando siga contribuyendo el mantenimiento de la buena rentabilidad que proporciona el mercado del alquiler, así como el mantenimiento del crecimiento del P.I.B., la evolución positiva de los niveles de empleo (aunque las limitaciones salariales siguen siendo un freno para el acceso al mercado inmobiliario), el interés creciente de los agentes del mercado por el sector residencial, y la previsible entrada en la bolsa de las promotoras más representativas.³⁸

Sin embargo, a pesar de los buenos pronósticos, con las problemáticas enunciadas en relación a la falta de suelo finalista y el encarecimiento de los precios de construcción, el mayor reto para mantener el ritmo dentro del sector, se encamina a procurar mantener la accesibilidad a la vivienda, y, sobre todo, evitar que los ratios de endeudamiento de las familias suban, y por ende el esfuerzo económico de las mismas. Por lo menos sí se observa en el índice de esfuerzo inmobiliario, el cual se define como el número de años de sueldo íntegro que un ciudadano medio necesita destinar para la compra de una vivienda, y que, según el informe de la sociedad de Tasación, para Cataluña, se sitúa en 8,4, por encima de las demás comunidades autónomas, y sobrepasada únicamente por Baleares con 14,7 años.³⁹

4.5 Posibilidad de una nueva burbuja inmobiliaria

Si bien es cierto que hay ciertas anomalías en el mercado en zonas muy localizadas, los especialistas en el sector por lo pronto parecen descartar esta posibilidad, ya que según parece no se han dado la multiplicidad de factores para que se pueda hablar de ella.

Lo que parece ser el elemento diferenciador es que la mayoría de los inversores que están actualmente en el mercado, son perfiles que han decidido destinar su dinero a activos a través de los cuales están recibiendo mejores rentabilidades por la vía del alquiler. Estos perfiles son totalmente opuestos al inversor que durante el periodo del boom inmobiliario compraba viviendas para venderlas al poco tiempo con grandes plusvalías. Por lo tanto, este nuevo inversor prefiere el beneficio de la rentabilidad que le da el alquiler, que el generado a través de la venta del mismo. Es por este motivo que el panorama actual se desmarca de las expectativas de demandas ilusorias experimentadas años anteriores, en el que ya no se compra con el ánimo de vender a posteriori, reteniendo la propiedad, sino para explotarla en un mercado de creciente demanda de alquiler.

³⁸ Sociedad de Tasación, Tendencias del Sector Inmobiliario, enero 2018. Recuperado de: <https://www.st-tasacion.es/es/informes/informe-de-tendencias.html>

³⁹ En el informe de Tendencias del sector inmobiliario, se aclara como se calcula el índice, en base a la comunidad autónoma, y a partir del cociente entre el valor de mercado de la vivienda, y los ingresos medios brutos anuales que publica el Instituto Nacional de estadística en su encuesta anual de estructura salarial.

Sin embargo, en publicaciones más recientes, los promotores empiezan a ser más sinceros al reconocer que la vivienda está creciendo de manera poco sostenible, ante las dificultades en la compra de suelo y el precio de la vivienda en algunas zonas con un aumento de hasta el 20%. Lo cierto es que deja de ser sostenible si no es acorde en primera instancia a la evolución de los salarios, y con la misma velocidad con la que se ha venido desarrollando en donde para el mercado español, no son del todo saludables para la estabilidad del sector que apenas lleva cuatro años de recuperación.⁴⁰

Ya para octubre de 2017 se empezó a cuestionar la evolución del mercado inmobiliario precisamente ante las subidas de los precios de las viviendas, que como en el caso de la tasadora Tinsa, mostraban la evolución que en doce meses sufrió la capital catalana con un encarecimiento de un 20,6%, pasando por encima de Madrid. Se llegó a formular que para los meses de verano se produjo un auténtico boom de precios, ya que, durante el segundo trimestre del año, la subida interanual se situó en 1,8%.⁴¹

Es parte de la problemática en materia de sostenibilidad en el sector, que parece acentuarse de manera negativa, sobre todo en ciudades como Barcelona donde se conjuga una escasa oferta de viviendas con el “boom” turístico, y que hacen alarmar su comportamiento, teniendo en cuenta que un incremento sostenible en el mercado se sitúa más en el margen del 4% o el 5%, y no en el 20%, lo que a largo plazo hace que sea notoriamente insostenible. A pesar de que este porcentaje se encuentra aún lejos de los máximos presentados en 2007, con un margen de un 28,3%, los precios no han dejado de revalorizarse ya un 44,4%, y que ha generado lo que se ha denominado como el “efecto contagio”, afectando otras localidades.

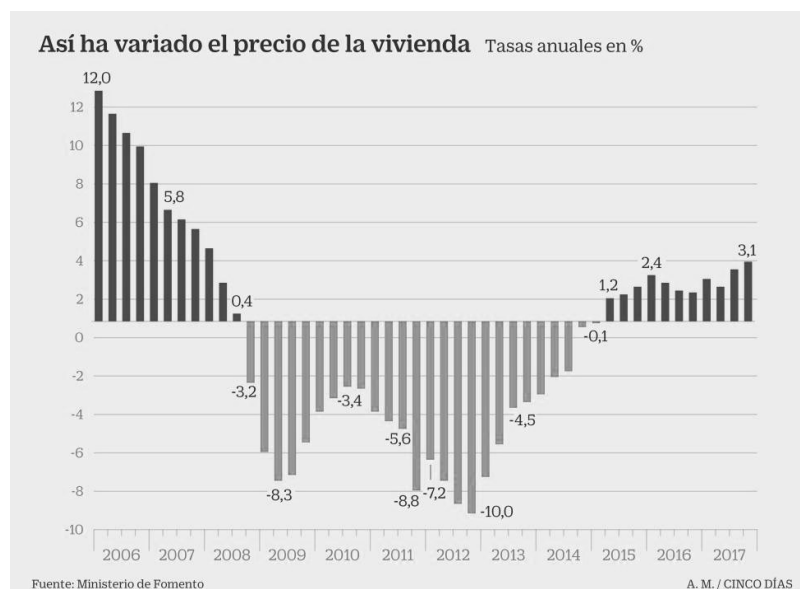


Ilustración 4.63 Así ha variado el precio de la vivienda, Tasas anuales en % Fuente: cincodias.elpais.com

Lo cierto es que, dentro del mercado inmobiliario, en lo que respecta a la venta y el alquiler, su comportamiento está condicionado a las expectativas. En este sentido, ha

40 Sanz, E. (2018) Los promotores se sinceran: “La vivienda está creciendo de manera poco sostenible”. El Confidencial.es. Recuperado de: <https://www.elconfidencial.com/vivienda/2018-01-25/vivienda-precio>

41 Sanz, E. (2017). La vivienda se dispara un 20,6% en Barcelona y un 15,5% en Madrid en solo un año. Elconfidencial.es. Recuperado de: <https://www.elconfidencial.com/vivienda/2017-09-29/precios-vivienda>

favorecido el hecho de que la baja en la tasa de desempleo y la mejora económica están directamente relacionadas con este comportamiento alcista que se ha venido presentando, alimentado en parte por el optimismo.

Sin embargo, se ha advertido que la normalización se ha venido produciendo a dos velocidades en España, y ya en 2017 la agencia de calificación Fitch, ha sido la primera en indagar la posible existencia de una burbuja, visible sobre todo en las grandes ciudades de España. Para Fitch, es precisamente la fuerte demanda y la limitada oferta de viviendas, lo que está provocando un aumento extremo de los precios que se muestran cada vez más insostenibles. La agencia igualmente prevé que los descuentos de venta promedio de las viviendas embargadas continuarán muy altos y estables durante los próximos años.⁴² Lo cierto es que esta situación se estima que se mantendrá en la medida que el sector bancario siga contando con un exceso de “stock” de viviendas, mientras los compradores insistan en el fuerte descuento en la adquisición de viviendas embargadas, según la entidad calificadora.

Parte del pronóstico de Fitch, se fundamenta en los problemas para acceder a la vivienda, debido a la velocidad del índice de precios de la vivienda, los cuales supera a los ajustes salariales. Esto sin duda, supone que la capacidad de ahorro de las familias sea cada vez menor, y más aún en un mercado laboral que favorece los contratos temporales en lugar de los indefinidos, lo que aumenta las dificultades a la hora de asumir el pago inicial del 20% necesario para la compra de una vivienda.

Otro punto de vista es el ofrecido por la Sociedad de tasación, la cual apunta que el tipo de interés de las hipotecas se sitúa por debajo de lo que les cuesta ese dinero a los bancos⁴³. Según el Instituto Nacional de Estadística, constata una continua caída de los tipos de interés de los nuevos préstamos, a pesar de que las principales entidades ya han alertado de una subida debido a las condenas por las cláusulas suelo y los gastos hipotecarios. Lo cierto es que ha pesado más la competencia entre entidades, en su competencia por conceder nuevos créditos, en un momento en que los tipos han estado bajo mínimos y en el que los beneficios han de hacerse es a partir de volumen.

Ya en 2017 para la Sociedad de Tasación, le preocupaba el ofrecimiento de hipotecas con tipos inferiores al coste de financiación de algunas entidades en el mercado. Es por este motivo que afirma la existencia de un mercado que más que recuperado, esta estable. Recientemente la consultora inmobiliaria CBRE por su parte, presenta su edición de estudio de tendencias en el que, en términos generales, parece contrarrestar aquella noción de sobrecalentamiento. Para CBRE, el crecimiento de precios que se están experimentando, están en línea con lo que está ocurriendo en la economía, de

⁴² EC, (2017). Fitch alerta: ya hay una burbuja inmobiliaria en el centro de Madrid y Barcelona. Elconfidencial.com. Recuperado de: https://www.elconfidencial.com/vivienda/2017-10-24/burbuja-inmobiliaria-precios-vivienda-fitch_1466190/

⁴³ Segovia, E. (2017) Las hipotecas dan el primer indicador de alerta de otra burbuja inmobiliaria. Elconfidencial.com. Recuperado de: https://www.elconfidencial.com/vivienda/2017-04-20/hipotecas-indicador-alerta-burbuja-inmobiliaria-sociedad-tasacion_1369257/

manera que auguran para 2018, otro año en el que se seguirá consolidando el crecimiento experimentado desde 2017.⁴⁴

De igual manera, hacen una previsión de inversión cifrada en torno a los 13.000 millones de euros, en medio de lo que parece ser un entorno de elevada liquidez y costes de financiación aún bajos, y un cambio de ciclo en el que el sector residencial desbanca al de oficinas, como subsector más atractivo para la inversión, apoyado principalmente por el alquiler, que seguirá ganando peso progresivamente, incentivado con la aprobación del nuevo Plan de Vivienda, cuya finalidad es fomentar el arrendamiento como fórmula de primer acceso a una casa para jóvenes.

4.6 Nuevo plan de vivienda 2018-2021

Este es uno de los factores que entran en la escena del mercado inmobiliario en aras de estimular subvenciones y generar un parque inmobiliario estable para el alquiler. En este aspecto, uno de los programas que incluye este nuevo plan, es precisamente el empuje a incrementar el volumen de pisos en régimen de alquiler a precios asequibles, siguiendo el esquema aplicado en numerosos países de la Unión Europea.

Esta medida, que inicialmente parece dar solución a las necesidades de emancipación de jóvenes y solventar la problemática de alojamiento que puedan dar lugar a desahucios, parece ser aún muy lejana en lo que a resultados se refiere. Así lo manifiesta el hecho de que las ayudas previstas están pensadas para que inicialmente promotores públicos y privados construyan viviendas para alquilar, o en su defecto a promociones que, paralizadas, reanuden sus obras con la condición de destinar las viviendas durante un plazo de 25 años al alquiler.

Sin embargo, en opinión de la patronal de promotores APCE-Asprima, esta iniciativa tiene sus puntos débiles, en la medida que esta medida sería más efectiva si no se obligara a destinar el 100% de la promoción al alquiler, en aras de incentivar de alguna manera también la venta. Otro de los puntos a debatir es el margen de ingresos exigido, el cual se considera que debería ser más elevada a las tres veces el Iprem, y, por último, la crítica fundamentada en la inexistencia de incentivos fiscales para los propietarios particulares, quienes, al fin y al cabo, acaparan la mayoría de viviendas que se alquilan en España, y cuyo incentivo hubiera ayudado a moderar las rentas.⁴⁵

Lo cierto es que las medidas hasta el momento aprobadas, podrán beneficiar no solo a las administraciones públicas, sino también las entidades de derecho público y privado, empresas públicas y privadas, o en su defecto sociedades mercantiles participadas mayoritariamente por las Administraciones, las cuales obtendrán cuantías de dos tipos. La primera estimada en 350€ por metro cuadrado útil, que no podrá superar el 50% de la inversión que requiera la promoción, o un límite de 36.750€ por vivienda. El segundo

⁴⁴ Guijarro Díaz, R. (2018). CBRE rechaza que exista sobrecalentamiento en el mercado inmobiliario. Cincodias.elpais.es. Recuperado de:
https://cincodias.elpais.com/cincodias/2018/02/15/midiner/1518713463_072125.html

⁴⁵ Guijarro Díaz, R. (2018). La banca también puede beneficiarse de las ayudas del plan de vivienda. Cincodias.elpais.com. Recuperado de:
https://cincodias.elpais.com/cincodias/2018/03/22/midiner/1521721915_245976.html

se estima en 300€ por metro cuadrado útil, sin superar el 40% de la inversión y con un límite de 31.500€ por vivienda. Una vez otorgada la subvención y desarrollada la promoción en un plazo de 30 meses, ampliable a 36 meses cuando se trate de más de 50 viviendas, se limitarán los alquileres a cobrar en dos modalidades. En la primera, el alquiler no podrá superar los 5,5€ por metro cuadrado, y en la segunda no podrá superar los 7€ por metro cuadrado. Lo cierto es que, con la aprobación del nuevo plan de vivienda, el número de beneficiarios se amplía a la misma banca, lo cual impulsaría a completar las obras inacabadas del banco malo que se estiman en un 85%, es decir, unas 600 promociones no terminadas que recibió Sareb (para 2017 510), y que se traducen en más de 12.000 viviendas por acabar.⁴⁶

⁴⁶ García P. Los esqueletos de Sareb: el 85% de las obras inacabadas del banco malo sigue sin finalizar. (2017). Elindependiente.com. Recuperado de: <https://www.elindependiente.com/economia/2017/08/14/los-esqueletos-de-sareb-el-85-de-las-obras-inacabadas-del-banco-malo-sigue-sin-finalizar/>

5 Conceptos clave dentro de la figura del aprovechamiento del derecho de vuelo.

Para abordar el modelo de negocio estructurado a partir de la explotación del derecho de vuelo sobre edificaciones existentes dentro del contexto de Barcelona, hay que remitirse al Derecho Civil Catalán, en aras de entender cómo se define la constitución de este derecho para su posterior explotación. Para entender su constitución, se puede remitir en primera instancia a la diferencia que existe entre el derecho de superficie y el derecho de vuelo. La primera evidentemente es su naturaleza jurídica, en la medida que el derecho de superficie se puede constituir no solo para construcciones futuras sino para construcciones ya existentes, mientras que el derecho de vuelo, se configura a partir del derecho a elevar plantas sobre un edificio ya existente.⁴⁷

Según Moll de Alba, C. en su artículo titulado El aprovechamiento del derecho de vuelo: una oportunidad sostenible y económica para el sector inmobiliario, nos cita como preámbulo una reflexión que vale la pena citar: "*el aumento del parque de viviendas se hizo a lo ancho, aprovechando las posibilidades que ofrecía la Ley de Suelo de 1998 que declaró urbanizable todo suelo no protegido*"⁴⁸. Con esta introducción, Moll de Alba pretende hacer evidente lo perjudicial que ha sido la sobre explotación de esta ley en periodos de pre crisis, y la necesidad de orientar el mercado inmobiliario hacia nuevos escenarios en el que esté implícita la importancia de la sostenibilidad, no solo en temimos económicos.⁴⁹

Tras explicar brevemente la evolución de las ordenanzas municipales, aparece un nuevo componente con el que se ha dado lugar a nuevas maneras de invertir y promover viviendas en zonas estratégicas de la ciudad. Lo cierto es que tras la transformación urbana que ha sufrido el Ensanche en materia de alturas reguladoras, edificabilidad y densidad, actualmente en Barcelona existe un importante porcentaje de azoteas de edificios, principalmente en centros históricos, en los que se ha venido creando nuevos escenarios y posibilidades de intervenir bajo la figura de las remontas, con una inversión que generalmente se configurara a través de las contraprestaciones a la propiedad horizontal. En este proceso de negociación, aparecen una serie de conceptos que son claves para la materialización de estas intervenciones, y que configuran un entramado de intervenciones que han venido cambiando el paisaje urbano de manera casi inmediata.

5.1 Definición del derecho de vuelo

Para definir el derecho de vuelo, se puede acudir a Moll de Alba quien a partir del Derecho Patrimonial Catalán, lo define de la siguiente manera: *El derecho de vuelo es*

⁴⁷ Moll de Alba, C. (2016) El derecho de superficie y el derecho de vuelo en el Código Civil de Cataluña. Recuperado de: <http://www.difusionjuridica.com.bo/bdi/biblioteca/biblioteca/libro162/lib162-2b.pdf>

⁴⁸ Moll de Alba, C. (2016) El aprovechamiento del derecho de vuelo: una oportunidad sostenible y económica para el sector inmobiliario. ELINMUEBLE.es. Recuperado de <http://www.revistainmueble.es/2016/09/01/el-aprovechamiento-del-derecho-de-vuelo-una-oportunidad-sostenible-y-economica-para-el-sector-inmobiliario/>

⁴⁹ la implicación económica está ligada directamente al gasto público, y la manera descontrolada con la que se impactó sobre el territorio sin la planificación adecuada.

el derecho real sobre un edificio que atribuye a alguien la facultad de construir una o más plantas sobre el inmueble gravado y hacer suya la propiedad de las nuevas construcciones. El ejercicio del derecho de vuelo comporta la legitimación para hacer construcciones, de acuerdo con el título de constitución y el planeamiento urbanístico"⁵⁰. Bajo esta definición, cabe citar que el derecho de vuelo está reflejado en el art. 16.2 del Reglamento hipotecario que fue reformado por R.D. 1867/1998, 4 de septiembre, y en el que se establece lo siguiente:

*"El derecho de elevar una o más plantas sobre un edificio o el de realizar construcciones bajo su suelo, haciendo suyas las edificaciones resultantes, que, sin constituir derecho de superficie, se reserve el propietario en caso de enajenación de todo o parte de la finca o transmita a un tercero, será inscribible conforme a las normas del apartado 3.º del artículo 8 de la Ley y sus concordantes. En la inscripción se hará constar: a) Las cuotas que hayan de corresponder a las nuevas plantas en los elementos y gastos comunes o las normas para su establecimiento. d) Las normas de régimen de comunidad, si se señalaren, para el caso de hacer la construcción".*⁵¹

Moll de Alba, igualmente nos aclara que el derecho de vuelo de alguna manera está ligado al concepto de propiedad clásica, en la medida que el titular del derecho de vuelo ostenta a su vez una cuota de propiedad de suelo, a pesar de que la duración máxima del derecho de vuelo sea menor (se otorga facultad de edificar por un periodo máximo de 30 años), frente a al derecho de superficie (duración máxima de 99 años)⁵².

De igual manera, cabe resaltar que, como tal, el derecho de vuelo está sometido al régimen de propiedad horizontal, y por ende es susceptible de inscripción en el Registro de propiedad y a su vez susceptible de tráfico jurídico, en materia de compra y venta del mismo.

5.2 Constitución del derecho de vuelo:

Para la constitución del derecho de vuelo, es relevante en primera instancia comprobar que la edificabilidad del inmueble no este agotada, constatando variables clave como volumen, altura reguladora máxima, profundidad edificable, número de plantas construidas y las permitidas, y densidad, partiendo de la normativa urbanística y en concreto de la Ordenanza de Rehabilitación y mejora del Ensanche, si se pretende intervenir en este ámbito.

Evidentemente también es objeto de estudio la situación real del derecho de vuelo en materia jurídica y civil, ya que existe la posibilidad de que esté constituido y reservado en la escritura de división horizontal, en cuyo caso existirá una cláusula en el que se

⁵⁰ Moll de Alba, C. (2016) El aprovechamiento del derecho de vuelo: una oportunidad sostenible y económica para el sector inmobiliario. ELINMUEBLE.es. Recuperado de <http://www.revistainmueble.es/2016/09/01/el-aprovechamiento-del-derecho-de-vuelo-una-oportunidad-sostenible-y-economica-para-el-sector-inmobiliario/>

⁵¹ Artículo 16 del Decreto de 14 de febrero de 1947 por el que se aprueba el Reglamento Hipotecario. Recuperado de <https://www.boe.es/buscar/act.php?id=BOE-A-1947-3843>

⁵² Moll de Alba, C. El derecho de superficie y el derecho de vuelo en el Código civil de Cataluña. Anales VIII, (2005-2007) / coord. por Chantal Moll de Alba Lacuve; Alfonso Hernández Moreno, págs. 137-142

determine la persona favorecida a quien se haya constituido en su momento. En caso de no estar constituido y otorgado, la persona legitimada para constituir el derecho de vuelo a favor de un tercero, es el propietario del bien inmueble, salvo que el edificio esté en régimen de propiedad horizontal, para lo cual será necesario conseguir el acuerdo unánime de todos los propietarios.

Para que sea efectivo el derecho de vuelo, éste debe constatar en escritura pública, inscrito en el Registro de la Propiedad para que tenga eficacia frente a terceros, constatando dentro de la escritura el número máximo de plantas y elementos privativos que pueden construirse, siguiendo las directrices de la normativa urbanística y de la propiedad horizontal vigentes que previamente se han mencionado.

En la escritura de igual manera es oportuno especificar el plazo para ejercer el derecho de vuelo sin superar precisamente los treinta años, así como el coste o condiciones de contraprestación que se deben proporcionar por el mismo. A modo complementario, puede inclusive constatar normas de comunidad o de propiedad horizontal una vez sea adquirido el derecho.

Según el Código Civil Catalán, De igual manera están legitimados para que se otorgue el título de constitución de derecho de vuelo los propietarios del inmueble o en su defecto usufructuarios con facultad para enajenar. En el primer caso, debe constar la unanimidad de todos los propietarios para constituir el derecho de vuelo sobre el edificio sometido a dicho régimen. En lo que respecta al ejercicio del derecho de vuelo, según el artículo 567,5. se otorga facultad a los titulares para edificar a su cargo según el título de constitución, y las licencias administrativas, pero dotando al conjunto del edificio de la seguridad y los elementos exigibles por la normativa vigente.

Sin embargo, pueden darse escenarios en el que el derecho de vuelo se haya constituido previamente, es el caso del promotor, quien se reserva el derecho de vuelo y lo refleja en la escritura de División Horizontal y obra nuevo, en donde especifica que adquiere el derecho inclusive sin la autorización de la comunidad.

Dentro de las causas de extinción, puede darse debido a la falta de finalización de las obras en base a la planificación fijada, con la salvedad de que, si una vez vencido el plazo de la edificación se ha iniciado, el derecho se extiende según el plazo que la licencia de obras prevé la finalización de las mismas, debiéndose presentar en el Registro de la Propiedad la escritura de declaración o de ampliación de obra nueva. También es motivo de extinción la entrada en vigor de una modificación de la normativa urbanística que comporte la imposibilidad de edificar las plantas o edificios convenidos. Si la normativa solo impide parcialmente la construcción, el derecho se mantiene dentro de los límites sin necesidad de que el titular requiera del consentimiento de los propietarios del inmueble, para adaptar la construcción prevista, pero ajustándose al nuevo planeamiento urbanístico.

5.3 Contraprestación del derecho de vuelo:

Una vez constituido el derecho de vuelo, quien lo asume normalmente opta por intervenir normalmente en el inmueble a través de rehabilitaciones que cumplan la Inspección

Técnica del Edificio⁵³, o en su defecto a dar una compensación económica a los vecinos en función del porcentaje que asume cada uno por el coeficiente de participación en la finca. Al tratarse de operaciones importantes, normalmente se gestionan a través de empresas especializadas en este ámbito, en el que influye claramente la constitución de la finca y por ende el número de propietarios a compensar, con la garantía de llegar a un común acuerdo. En Barcelona, ya existen empresas que ofrecen no solo la asesoría sino la ejecución material de las obras, tales como La casa por el tejado, o Inbesters, las cuales ofrecen sus servicios con contraprestaciones sobre las fincas que repercuten sobre la valorización de las viviendas con intervenciones de mejora.

En este sentido, las contraprestaciones más comunes repercuten sobre la revalorización del patrimonio, en fincas que según su datación, requieren de intervenciones que según el cumplimiento de la Inspección Técnica, puede obligar a los propietarios a desembolsar sumas importantes de dinero para actualizar o rehabilitar la finca.

Cabe recalcar que el derecho de vuelo a efectos de tributación, se considera una prestación de servicios al tratarse de una cesión de uso o disfrute de bienes, tributando tanto en IVA, siendo el hecho imponible la constitución de la escritura de derecho de vuelo, momento en que se devengara el impuesto. La base imponible es el valor real del derecho, sujeto a comprobación de valores.⁵⁴

⁵³ “La inspección técnica de los edificios de viviendas (ITE) consiste en una inspección visual del edificio hecha por un técnico competente que tiene por objeto determinar su estado en el momento de la inspección y orientar la propiedad en las actuaciones a realizar para cumplir el deber de conservación y mantenimiento. En ningún caso tiene por objeto detectar vicios ocultos. Una vez obtenido el informe técnico, elaborado mediante el Generador d'informes ITE, se debe solicitar a la Administración el certificado de aptitud del edificio”.

Recuperado de http://web.gencat.cat/es/tramits/tramits-temes/Inspeccio_tecnica_edificis_ITE_,03/03/2018

⁵⁴ Así lo define Iñigo Corres en el portal addmeet.com, focalizado en Real Estate.

6 Operativa actual del aprovechamiento de la edificabilidad vacante en Barcelona.

La tendencia de vender los tejados para situar áticos a cambio de intervenciones y compensaciones económicas, viene liderada por una empresa radicada en Barcelona que ha visto un potencial en este nicho de mercado. *La casa por el Tejado*, se describe como “un estudio de ideas” cuya propuesta es completar la ciudad consolidada mediante la restauración, regeneración y rehabilitación de la arquitectura existente y la reutilización de la cubierta.⁵⁵ Otras empresas como Inbesters, ofrecen igualmente su asesoría realizando estudios de viabilidad técnica y económica a propietarios interesados a ceder su derecho de vuelo. Lo cierto es que poco a poco han ido apareciendo nuevas empresas que están buscando oportunidades con este modelo de negocio, como lo es el caso de Growing Buildings, con un eslogan orientado a ofrecen lo que actualmente se denominan viviendas pasivas.⁵⁶

Esta práctica inicio en torno a 2015 con *La casa por el Tejado*, quien ha sido el principal vocero de esta nueva manera de construir sobre la ciudad consolidada, siguiendo parámetros de sostenibilidad e industrialización, poniendo en valor la figura del derecho de vuelo como posible solución frente a la escasez de suelo de uno de los principales distritos de la ciudad. Lo cierto es que la innovación en este modelo de negocio rescatando una práctica que se había quedado en el olvido, ha suscitado todo tipo de posturas, que parecen orientarse más a un respaldo y aceptación, ya que ha supuesto una solución dentro de la ardua tarea de rehabilitar las edificaciones a través de las contraprestaciones ofrecidas a los propietarios.

A pesar de que prevalece aquella noción de que el Eixample no debería seguir creciendo en altura y por ende en densidad, no deja de ser notorio dentro del paisaje urbano de la ciudad (en unas zonas más acentuadas que en otras), la discontinuidad en el coronamiento de los edificios que en ocasiones suele ser hasta de cuatro plantas piso. Esta disconformidad, ha pasado a ser uno de los argumentos para intervenir sobre las fincas y ganar en altura una o dos plantas más, con beneficios no solo para los propietarios sino para los inversores, quienes ven una rentabilidad en un plazo más acotado, y potenciado por una creciente demanda que con un stock limitado, ha incrementado los precios de la vivienda exponencialmente.

En un artículo publicado por Josep Olivé titulado *Una proposta per millorar el paisatge urbà de les nostres ciutats*, se apuesta por el crecimiento en altura reaprovechando las infraestructuras existentes, sin la necesidad de ocupar más suelo.⁵⁷ Para Olivé, parte de los defectos de la ciudad, son las medianeras al descubierto producto de las sucesivas modificaciones urbanísticas sufridas en las ordenanzas municipales, y que se suman a otros aspectos no menos relevantes, como lo son el tratamiento desinteresado de los

⁵⁵ Texto recuperado de la página web dela empresa <http://lacasaporeltejado.eu>

⁵⁶ Este tipo de viviendas se caracteriza por un bajo consumo de energía y por ende de demanda en general para su climatización, ajustando parámetros de demanda para calefacción y refrigeración, y criterios de diseño que ayuden a minimizar las pérdidas de calor y frío, y a optimizar los sistemas de ventilación cruzada, protección a la radiación solar, entre otros.

⁵⁷ Olivé, J. (2015) *Una proposta per millorar el paisatge urbà de les nostres ciutats*, l'informatiu de CAATEEB. Recuperado de <http://www.lacasaporeltejado.eu/wp-content/uploads/2015/02/INF343-LCT-022015.pdf>

patios (con un aspecto en ocasiones lamentable), y un tercero dentro del ámbito de investigación, asociado a las cubiertas, entendido tradicionalmente como espacio residual, y que como tal se ha visto notoriamente degradado.

Sin embargo, algo relevante en este artículo, es la invitación que hace a los ayuntamientos y departamentos de urbanismo, de potenciar la explotación del derecho de vuelo a través de modificaciones en la normativa, que sean más permisivas en la densidad siempre que su finalidad sea la de “acabar la ciudad”.⁵⁸ Este punto de vista de Olivé, parte de la idea de terminar de cerrar el contorno edificable, permitiendo elevar más plantas para minimizar la presencia de las medianeras, y así inclusive normalizar las alturas generando volumetrías que inviten a sugerir nuevas tipologías de viviendas, que las harían más atractivas en el mercado inmobiliario y por ende beneficiosas para las fincas en donde se asientan, si existiera en la explotación de este derecho la obligatoriedad de una rehabilitación energética y de accesibilidad que permitan alcanzar inclusive los objetivos de ahorro de eficiencia energética para el 2020.

Pero hablar de una propuesta en el que se aumente el coeficiente correspondiente a la densidad, no deja de ser debatible en la medida que puede afectar negativamente a la misma infraestructura de la ciudad si se aplica a gran escala. Lo cierto es que el peso de la historia y de sus prácticas en el ámbito urbanístico y arquitectónico, han hecho del Eixample un sector sumamente complejo y heterogéneo, en el que la diversidad de escenarios se ha visto fomentados precisamente por la discontinuidad de las variables en materia de volumen edificable, altura reguladora y densidad permitida. La idea de seguir modificando estos parámetros en un contexto tan consolidado como el del Eixample, bajo el pretexto de completar la ciudad, no deja de ser peligroso, ya que, en vez de solventar deficiencias en el paisaje urbano, puede correrse el riesgo de potenciarlas.

6.1 Iniciativas con nuevas directrices

Sin embargo, no solamente el sector privado ha estado interesado en esta modalidad edificatoria. El mismo ayuntamiento ha llegado a presentar un plan que prevé edificar 8.854 pisos hasta el 2025, de los cuales el 80% estarían destinados para su alquiler.⁵⁹

Este plan para el Derecho a la Vivienda, tiene el reto de ampliar el parque de pisos a precio asequible, en medio de un contexto en el que el ascenso de precios, sobre todo en el alquiler, ha afectado a gran parte de la población. Es por ello que, dentro de los planes del ayuntamiento, está la autorización de remontas en edificios con edificabilidad disponible, pero condicionados a que los nuevos pisos sean de precio asequible. En medio de una coyuntura en el que el uso turístico de las viviendas ha expulsado a los residentes y provocado el alza de los precios (se estima que la rentabilidad que garantiza un piso turístico puede ser un 4% superior al de un alquiler convencional),

⁵⁸ Olivé, J. (2015) Una proposta per millorar el paisatge urbà de les nostres ciutats, l'informatiu de CAATEEB. Recuperado de <http://www.lacasaporeltejado.eu/wp-content/uploads/2015/02/INF343-LCT-022015.pdf>

⁵⁹ Sust, T (2016) Colau crearà una empresa público-privada para construir vivienda de alquiler asequible. EL PERIODICO.es. Recuperado de <http://www.elperiodico.com/es/barcelona/20161021/colau-creara-en-...para-construir-y-gestionar-vivienda-de-alquiler-asequible-5578651>

estas medidas pretenden contrarrestar el déficit de vivienda asequible, autorizando remontas cuyo destino es alimentar el mercado de vivienda asequible.

Otra de las iniciativas, se ha decantado por resaltar la importancia en la gestión del parque de viviendas existentes en el Eixample a nivel energético, en el que se hace necesaria la recopilación de información suficiente que permita crear nuevos modelos económicos en el que participen Empresas de Servicios Energéticos (ESEs) e inversores financieros, de cara a una mejora y una rentabilidad de los activos dentro de una política que estimule la rehabilitación con un enfoque más sostenible.

En este ámbito de estudio, la explotación de esa edificabilidad vacante, es la que ha permitido formular estas nuevas dinámicas que permiten intervenir sobre las fincas proporcionando notables mejoras, teniendo la oportunidad de ampliar este modelo a otros escenarios fuera del Eixample. Esta dinámica focalizada en la preocupación por la renovación y rehabilitación, ha llegado a acaparar el ámbito de la eficiencia energética, desembocando inclusive en concursos de ideas, como el celebrado en 2015 bajo el lema "Illa Eficient"⁶⁰. Este concurso dentro del marco "manzana eficiente" fue una iniciativa impulsada desde distintos sectores públicos y privados con el objetivo de establecer fórmulas de rehabilitación sostenible con participación ciudadana. El resultado de la sinergia de ideas ha sido un notorio interés por reinterpretar el uso de la cubierta para alojar no solo vivienda, sino la aplicación de otros usos llegando a proponer cierta flexibilización en los límites reguladores actuales, con el ánimo de estimular la sobre edificación para garantizar indirectamente notables mejoras en materia de eficiencia energética.

⁶⁰ Concurso con iniciativa impulsada por el Departamento de Territorio y Sostenibilidad de la Generalitat de Catalunya y el Grupo Habitat Futura. Recuperado de http://habitatfutura.com/?page_id=174

7 Definición del modelo de negocio desde el punto de vista técnico y económico.

Una vez definido el contexto y las directrices sobre las que se estructura este modelo de negocio a partir de la venta y explotación del derecho de vuelo para situar viviendas, cabe recalcar que, desde el punto de vista técnico, dada la complejidad de las operaciones, se ha dado cierta predilección por intervenciones con sistemas prefabricados en acero o madera principalmente.

Esta estrategia de rentabilizar la edificabilidad vacante en emplazamientos realmente privilegiados de la ciudad, ha permitido el desarrollo de un amplio número de remontas en el Eixample que, a lo largo de los años, han ido ampliando paulatinamente el parque de viviendas de este distrito. En el contexto actual, la clave de este modelo está, en la oportunidad que supone aprovechar la “problemática de alineación y gálibos permitidos”, al aprovechar las asimetrías existentes en el perfil de la calle para generar nuevas viviendas, teniendo como respaldo, la oportunidad de solventar las deficiencias de un patrimonio arquitectónico envejecido.

En este sentido, lo que parece ser un handicap para la identidad arquitectónica del Eixample, se está convirtiendo en un importante nicho de mercado que en cifras se traduce en más de 1.500 edificios que no han agotado su edificabilidad, y que se traducen en unos 800.000 m² construibles sobre todo en fincas ubicadas en calles de 20 metros de anchura, como las más comunes dentro de la trama de Cerdà, en donde se estima que la edificabilidad máxima esta en torno a la planta baja más 5, y que pueden ir en aumento a planta baja más 6 en paseos, según estudios realizados por la empresa "La casa por el Tejado".⁶¹ Pero si se amplía el ámbito geográfico, también afirman que existen en España más de 4.089 fincas disponibles para explotar su edificabilidad vacante, con una previsión de más de 1 millón de metros cuadrados.⁶²

A primera vista, supone una cifra realmente importante, aunque dada la peculiaridad y contexto en el que se desarrolla este modelo de negocio, hay que desestimar un porcentaje derivado de causas comunes en los que, a pesar de existir aquella asimetría en el perfil de la calle, o bien se pudo haber agotado la densidad, o sencillamente pueden existir problemáticas de carácter constructivo que elevarían la estimación de intervención. Otro factor no menos relevante, es el proceso de negociación, en el que es requisito la existencia del común acuerdo entre los vecinos, lo que, en caso negativo, se suma a las principales amenazas de este modelo de negocio.

⁶¹ Barcelona Building Construmat, (2017) "La suma de la sobreelevación y las ayudas públicas puede hacer posible la rehabilitación energética de un edificio" Recuperado de: <http://www.construmat.com/news/-/noticias/detalle/9434782/entrevista-a-gerardo-wadel-de-la-casa-por-el-tejado>

⁶² López Letón, S. (11/04/2016) Áticos postizos para los tejados. EL PAIS.es Recuperado de https://economia.elpais.com/economia/2016/11/04/actualidad/1478257716_927809.html

7.1 Operatividad y enfoque económico

La estrategia que parece asumir empresas como La Casa por el Tejado o Inbesters, parte de la búsqueda de emplazamientos en donde la oferta de vivienda es escasa, y en donde aún existe oportunidad de crecer en altura a costa de edificios que, según su estado de obsolescencia, pueda dar lugar a un primer contacto con la propiedad. Otro de los puntos clave en este tipo de operaciones, es la flexibilidad que se requiere una vez detectado el potencial edificio a sobre elevar, y a partir del cual se genera el consenso entre los propietarios o bien entre la comunidad de vecinos, para definir el beneficio o los beneficios como contraprestación a la cesión del derecho de vuelo.

En este sentido, la explotación del derecho de vuelo parte precisamente de la posibilidad que se ofrece a la propiedad de llevar a cabo no solo el mantenimiento, sino la actualización de la finca con la compensación económica y que les permite, además, estar al día con los requisitos técnicos y normativos. Parte de la problemática que puede surgir para llegar a este punto de negociación, es en parte el proceso en el que las partes interesadas estiman o no las condiciones ofrecidas, a pesar de su poco o elevado conocimiento en materia jurídica y técnica, a la hora de valorar no solo la intervención de la finca, sino la misma tasación del derecho de vuelo.

Cabe resaltar que quizá una de las tareas más arduas, sea precisamente la búsqueda de los posibles escenarios en los que se podría plantear con cierta viabilidad una remonta y por ende una oportunidad de negocio. En este sentido, se requieren no solo de estrategias de marketing para la captación de estos potenciales escenarios, sino de una ardua investigación de los parámetros urbanísticos recogidos en la Normativa Urbanística Metropolitana, y más en detalle, de la Ordenanza de rehabilitación y mejora del Eixample. Es a partir de estas ordenanzas, que se determina realmente que posibilidades existen de remontar partiendo de los parámetros en materia de altura reguladora máxima, edificabilidad, alineaciones a vial y densidad. Sin embargo, estos no son los únicos parámetros a tener en cuenta, ya que las particularidades de cada finca, pueden llegar a ser tan complejas como para desestimar inicialmente la posibilidad de entrar en contacto con la propiedad horizontal o vertical.

Pero si, por el contrario, se ve viabilidad en una finca para sobre-elevar, entra en juego uno de los aspectos clave y que gira en torno a la valoración de compra, en donde pueden intervenir factores tan decisivos, como el número de viviendas a construir, la localización del inmueble sobre el que se interviene, o el coste global de la intervención en términos de rehabilitación. Es precisamente en este apartado, en donde reside la problemática de fijar una tasación “estándar” del derecho de vuelo, para lo cual, a pesar de no tener un patrón común para todos los casos, se puede remitir en términos generales, en un 30% del coste total del proyecto, traducido aproximadamente en un margen de unos 500.000 euros, que se reparten entre las obras de mejora, y la compensación económica, según afirma Marcos Roig, director financiero de la Casa por el Tejado.⁶³ Sin embargo, esta estimación puede verse notoriamente alterada, en la

⁶³ Leton López, S. (2016) Áticos postizos para los tejados. Elpais.com. Recuperado de: https://elpais.com/economia/2016/11/04/actualidad/1478257716_927809.html

medida que cuanto más costosa sea la reforma, menos dinero se ofrece a la comunidad de vecinos, quienes finalmente, terminaran cediendo la titularidad de la terraza.

En cuanto a la evolución de este modelo de negocio, ya desde 2015, La Casa por el Tejado tenía la previsión de construir 41 viviendas con una inversión de 13 millones de euros, extensibles a 160 viviendas en España y con una inversión de 70 millones de euros.⁶⁴ Es evidente que la escala de crecimiento sale a relucir no solo en número de viviendas, sino en el ratio de inversión, que según parece, opera sin financiación bancaria, y respaldándose principalmente con las aportaciones de los socios, en su mayoría profesionales de la construcción, y "family offices"⁶⁵, que invierten en los proyectos, a través de sociedades que se generan para cada inmueble. Ya de por sí, esta estructura se distancia del modelo de negocio tradicional, al estar financiado por recursos propios y de inversores privados.⁶⁶ En este sentido, la singularidad de esta empresa radica en que se dedica a cubrir todo el ciclo del negocio, desde la detección de la oportunidad de sobrevaloración, hasta la materialización del proyecto, generando a su vez una demanda propia de proyectos.

En el caso de Inbesters, tiene un valor diferenciador en lo que respecta a su financiación. Esta empresa tiene creada una plataforma que ofrece a sus potenciales inversores un 7% fijo anual, sin gastos ni comisiones, con aportes mínimos de 1000€. En este sentido, se sigue un poco el modelo de crowdfunding, en cuanto a financiación colectiva, como mecanismo colaborativo de financiación, pero garantizando rentabilidades a quienes inviertan en sus proyectos en curso.



Ilustración 7.1 Ejemplo de información tipo ofrecida en la web de Inbesters en donde se detalla las características de la inversión del proyecto a ejecutar. Fuente: Inbesters.com

⁶⁴ Press, E. (2015) La Casa por el Tejado prevé construir más de 160 viviendas en edificios existentes. TEINTERESA.es. Recuperado de: http://www.teinteresa.es/catalunya/barcelona/Casa-Tejado-construir-edificios-existentes_0_1447655417.html

⁶⁵ En lo que respecta a las "family offices", se tratan de plataformas de inversión dedicadas a gestionar patrimonios inmobiliarios por lo general de grupos familiares con elevado patrimonio, que se encargan además de la planificación, operación y administración de sus activos, así como de la inversión garantizando rendimientos a sus clientes.

⁶⁶ Press, E (2015) La casa por el Tejado prevé construir más de 160 viviendas en edificios existentes. Recuperado de: <http://www.lavanguardia.com/local/barcelona/20151012/54437178115/la-casa-por-el-tejado-preve-construir-mas-de-160-viviendas-en-edificios-existentes.html>

Así destaca sobre todo la reducción de los periodos de inversión

De esta manera, se alejan de las opciones de inversión tradicionales dentro del sector financiero, como del sistema bancario, o de los mismos fondos de inversión, cuyas rentabilidades pueden llegar a ser menores.

En sí, la esencia de este modelo de negocio apoyado en la explotación de la edificabilidad vacante, responde en ofrecer un producto realmente escaso, a través de áticos de nueva construcción en zonas estratégicas de la ciudad, en donde son limitadas las promociones de obra nueva. El valor del producto no solo se traduce en su ubicación dentro de la ciudad y en el edificio, sino en el valor “rehabilitador” ofrecido a un volumen de fincas que, por su edad, empiezan a requerir grandes inversiones de mantenimiento y actualización de instalaciones para estar al día con los requisitos normativos.

Dentro de lo que se podría deducir como fórmula estratégica, en el caso de La casa por el Tejado, está claro que un posicionamiento orientado a un nicho de mercado focalizado en un tipo de producto y por ende de cliente interesado en áticos en el corazón de Barcelona. En el caso de Inberters, diversifican más sus productos, en donde dentro de su cartera se pueden encontrar tanto remontas, como promociones de viviendas con reforma integral de edificios. En el caso de ELIX, se trata de una promotora que también está dentro del ámbito de la rehabilitación, pero diversificando productos, con la compra desde edificios, hasta de solares con una larga trayectoria, en la que ya acumulan más de 20 edificios adquiridos. Dentro del campo de la rehabilitación, tienen un producto diferenciado infundado en un estilo propio con marca “Barcelona” al tratarse de viviendas que conservan parte de la identidad original. Un último actor es Growing Buildings, quien se posiciona desde un perfil de rehabilitación energética, ofreciendo un producto diferenciado más en el marco de la sostenibilidad y la certificación energética.




Posicionamiento Estratégico	Diferenciación	Estrategia de Costes
Todo el mercado		
Nicho de mercado		

Tabla 7.2 Mapa de posicionamiento estratégico. Elaboración propia

Dentro de este marco, se están aprovechando las ventajas relativas en un entorno patrimonial apto para todo tipo de operaciones. Y que en la actualidad resultan más que rentables dadas las buenas condiciones de recuperación en el mercado inmobiliario. Una de las ventajas competitivas en este sentido, es que la adquisición de “suelo”, se ve desplazada a la adquisición de azoteas con la particularidad de no existir un sobrecalentamiento, ni un mercado como tal focalizado en la venta o adquisición del derecho de vuelo, con lo que la repercusión del “suelo” sobre las viviendas resultantes, no se equiparan al 40% o 50% de repercusión actual que presentan las promociones inmobiliarias. Lo cierto es que las inversiones focalizadas dentro del entorno del Eixample, solo por su ubicación, ya de por sí son garantía de rentabilidad, en la medida

que tienen un menor riesgo de venta y comercialización, así como de reducción de valor del activo resultante.



Ilustración 7.2 Cadena de valor dentro del sector inmobiliario. Elaboración propia

Empresas como la Casa por el Tejado, abarcan en la cadena de valor hasta la comercialización del producto final, sin embargo, se podría ampliar al mismo mantenimiento de las fincas sobre las que interviene, al poseer de primera mano información suficiente para establecer un convenio de gestión y administración con los propietarios dentro del marco del Asset Management. Inclusive, como estrategia dentro de las contraprestaciones ofrecidas, podría estar la opción de prolongar los pagos a los propietarios, asumiendo los gastos de las zonas comunes por un margen de años, que permita flexibilizar el desembolso a una modalidad fraccionada, con lo que se rentabilizaría más el capital disponible para nuevas oportunidades de compra de edificabilidad vacante.

7.2 Producto inmobiliario resultante y perfil comprador.

En palabras de Oriol Canal, Director General de Engel & Völkers, está claro que el mercado inmobiliario en Barcelona es muy dinámico, en el que el número de transacciones han ido creciendo, y como ya se ha visto en apartados interiores, los precios han alcanzado incrementos de doble dígito, que en el sector del alquiler han llegado hasta el 14%.⁶⁷

En lo que respecta al Eixample, la demanda por perfiles extranjeros ha crecido exponencialmente. En un informe de mercado de 2017 desarrollado por Engel & Völkers, estiman que la demanda por clientes de oriente medio, China y Francia, se ha doblado, teniendo en común un alto nivel económico, en el que han pasado a valorar la propiedad de una vivienda en el centro como residencia de ocio, o bien como inversión dada su rentabilidad. Por lo tanto, se trata de perfiles que van desde el cliente local como pequeño inversor que compra una vivienda para alquilarla y generar una renta, hasta el perfil internacional, que se focaliza en la compra de obra nueva como inversión, siendo estos los que agrupan la mayor parte de las compras, con un 75% de las operaciones, frente al 20% locales, y un 5% del resto de España.⁶⁸

Al tratarse de áticos, se evidencia que en muchas ocasiones superan un 20% el coste de otro tipo de viviendas. Al tratarse de compras como inversión, una de las ventajas para los potenciales compradores es que, si no se destina el 100% de su uso, siempre está la opción del alquiler temporal a través de plataformas como AirBnb. Para

⁶⁷ Engel & Völkers (2017) Informe de mercado 2017 Barcelona. Recuperado de: <http://blogprofesional.fotocasa.es/wp-content/uploads/2017/03/Engel-Völkers.-Informe-de-Mercado-Barcelona-2017.pdf>

⁶⁸ Engel & Völkers (2017) Informe de mercado 2017 Barcelona. Recuperado de: <http://blogprofesional.fotocasa.es/wp-content/uploads/2017/03/Engel-Völkers.-Informe-de-Mercado-Barcelona-2017.pdf>

Barcelona, además de ser un dolor de cabeza para la población local, está claro que se está dando cierta predilección por el uso turístico de las viviendas en este distrito de la ciudad, en un contexto en el que no parece haber regulación en el mercado de la vivienda. Según la plataforma Inside Airbnb, se estima que en el Eixample aparecen ofertados unos 3.306 apartamentos turísticos, repartidos a lo largo y ancho de los barrios del distrito, de un total de 8.627 en total en Barcelona, es decir un 40%.

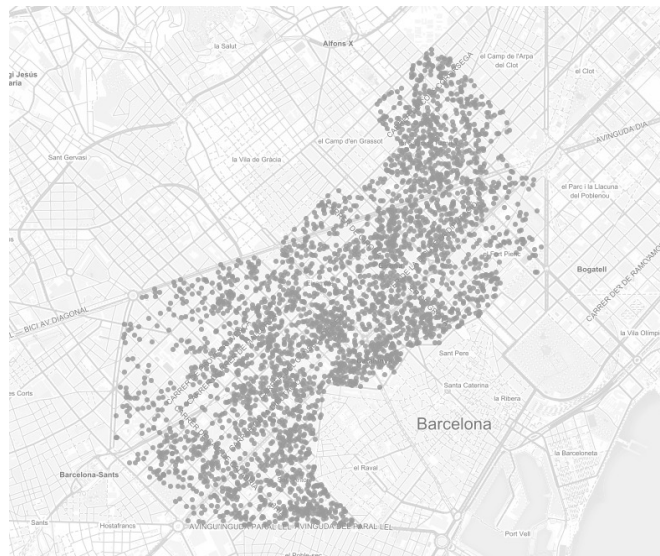


Ilustración 7.3 Oferta de pisos turísticos en Aibnb en el mes de abril de 2018 Fuente: Inside Airbnb

En lo que respecta a los precios, actualmente en el Eixample de media el precio de venta se sitúa en torno a los 4,900 euros/m², pero con variaciones desde los 2,500 euros/m², hasta los 11.000 euros/m² según tipología de vivienda, planta piso y estado del inmueble. Así mismo, el precio medio de venta es de 403.650€, según un estudio realizado por el portal inmobiliario pisos.com, en el que también se estima para 2018, un alquiler medio anual de unos 18,521€, y con una rentabilidad bruta en alquiler a los propietarios de un 4,59%.⁶⁹

Para tener una mayor noción dentro del campo de estudio y de tratarse de pisos próximos al rango de alto standing, se ha tomado una muestra de 11 áticos en venta de 3 habitaciones, 2 baños y terrazas, en portales como Habitaclia, Idealista y Casa ático, con el objetivo de notar posibles desviaciones y diferencias entre pisos de nueva construcción, reformados y remontas comercializados actualmente. A partir de esta tabla, a pesar de no disponer mayor número de muestras, ya que el stock de viviendas con estas características es bastante limitado, se puede observar una mayor diferencia entre el precio de venta de un ático en remonta respecto a uno de obra nueva, con un margen medio de un 9,5% más económico, y un 1,74% más costoso que uno en reforma. Igualmente se observa que las desviaciones en los áticos en reforma y en remonta son más similares, caso opuesto en la obra nueva en donde es más acentuado según las características de la promoción. Como tal, los resultados tendrían mayor peso si el stock de vivienda nueva no fuera tan limitado, con lo que actualmente la oferta y compraventa de viviendas, es más acentuado en las viviendas de segunda mano.

⁶⁹ Aragón, A. (2018) La rentabilidad bruta del alquiler en Barcelona capital es del 4,93%. Recuperado de https://www.pisos.com/salaprensa/la_rentabilidad_bruta_del_alquiler_en_barcelona_capital_es_del_493.pdf

Ubicación	Barrio	Hab.	Baños	Sup. útil (m ²)	Sup. Const (m ²)	Terraza (m ²)	Valor unitario €/m ²	Valor mercado (€)	Tipo de obra	Promedio	Desviación Típica
no publicado	La Nova Esquerra	3	2	92	106,48	no	6.949 €	740.000 €	Remonta	7.716,19 €	1.054,60 €
no publicado	La Nova Esquerra	3	2	102	119,53	82	8.115 €	970.000 €	Remonta		
no publicado	Sagrada Familia	3	2	67	79	70	6.777 €	534.569 €	Remonta		
no publicado	L'Antiga Esquerra	3	2	100	133	18	9.023 €	1.200.000 €	Remonta		
Marina 285	L'Antiga Esquerra	3	2	90	119	70	12.016 €	1.430.000,00€	Obra nueva	8.455,27 €	3.258,05 €
Muntaner 29	Sagrada Familia	3	2	93	123	50	7.724 €	950.000€	Obra nueva		
no publicado	La Nova Esquerra	3	2	76.40	96	no	5.625 €	540.000€	Obra nueva		
no publicado	La Nova Esquerra	2	2	65	77	20	7.455 €	574.000€	Reforma	7.584,25 €	1.166,96 €
Aragó 102	Sant Antoni	3	2	90	111	60	6.126 €	680.000€	Reforma		
no publicado	La Nova Esquerra	3	2	100	106	37	8.962 €	950.000€	Reforma		
Corsega 60	Dreta Eixample	3	2	98	102	16	7.794 €	795.000€	Reforma		

Tabla 7.32 Estimación precio de venta Viviendas obra nueva, reformadas y remontas. Fuente: Idealista, Habitaclic, Casa Atico

A pesar de no disponer de datos suficientes, si se observan los datos que proporcionan plataformas como Housfy, el precio por metro cuadrado de vivienda de obra nueva ya de por sí es un 14,7% más alto que el de segunda mano.⁷⁰ Se puede deducir que generalmente en cuanto al producto inmobiliario resultante a comercializar, por lo general se trata de viviendas entre los 70 y 150 metros cuadrados, que pueden disponer o no de terrazas y cuyo precio de venta puede estar en el margen de los 6.000€ y 6.500€, ampliables a 11.000€ dependiendo de la ubicación y metraje.

Como ejemplo, se ha tomado como referencia una remonta realizada sobre la calle Enric Granados 69 por parte de La Casa por el Tejado, en pleno corazón del Eixample sobre una finca entre medianeras de 1900, que contaba de planta baja más tres plantas piso. Para añadir las dos plantas piso, se retiró la cubierta catalana existente de ladrillos macizos, y así dar lugar a dos tipologías de vivienda que a nivel constructivo adoptaron un sistema de entramado de madera. La finca original, recibió intervenciones a nivel de fachada, renovación de zonas comunes y la instalación de un ascensor. Se estima que, a partir de la concesión de la licencia de obras y el proyecto materializado con el proceso de sobreelevación, tuvo una duración de seis meses, repartidos entre los trabajos previos en el edificio y la fabricación de los paneles en taller, (2 meses) y el montaje y los trabajos in situ de adaptación (4 meses). Ya de por si supone una reducción de tiempo de 6 a 8 meses respecto a una construcción convencional.

⁷⁰ <https://housfy.com/precio-pisos/barcelona/barcelona/eixample/>

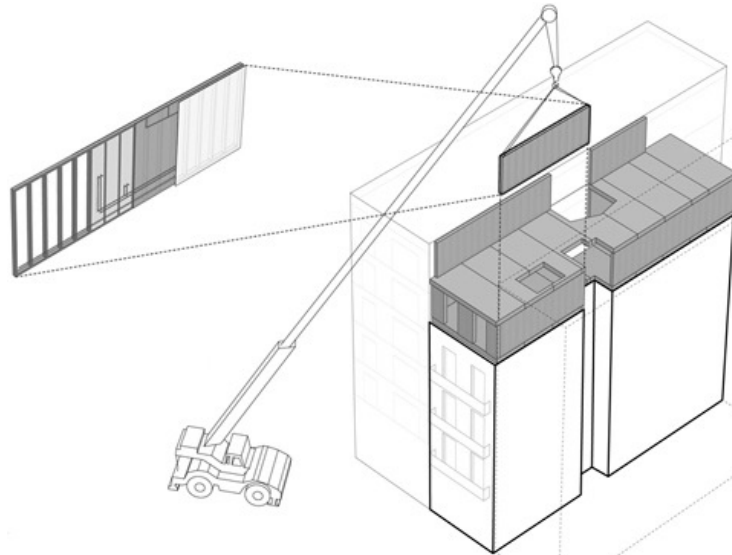


Ilustración 7.4 Sistema constructivo en paneles de madera, izado y montaje. Fuente: La Casa por el Tejado - Miba Architects

En cuanto a su comercialización, las viviendas se vendieron en un precio aproximado por m² construido por una suma de 7.255€, de los cuales el margen correspondiente de precio de construcción m², puede estar en tono a los 1200€ incluido el beneficio industrial, y que, deduciendo gastos en honorarios de arquitecto, impuestos comercialización, entre otros, darían lugar a un beneficio aproximado de un 23% aproximadamente.

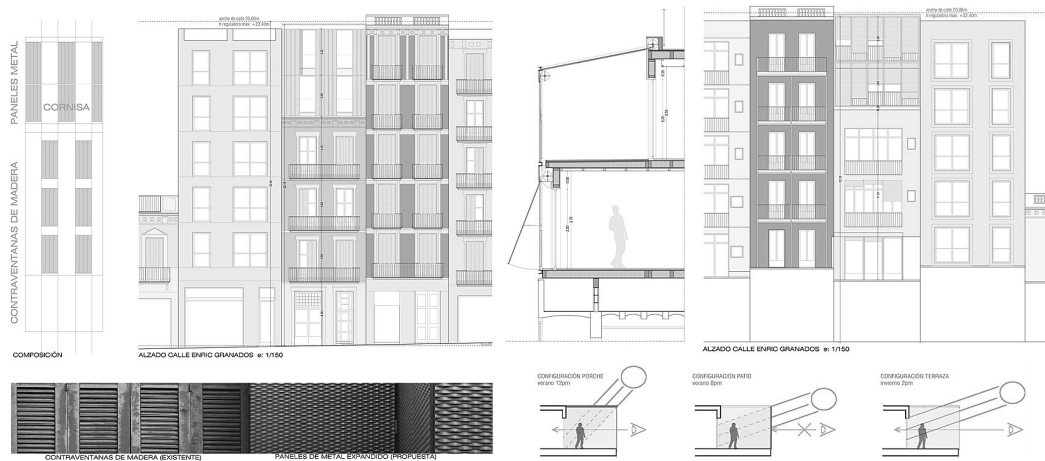


Ilustración 7.5 Concepto de fachada interior y fachada a calle Enric Granados. Fuente: Miba Architects

7.3 Enfoque técnico

Desde el punto de vista técnico, se aborda desde distintos frentes a lo largo del proceso de materialización de un proyecto de remotas. El primero es el que respecta a las contraprestaciones a los propietarios, que como se ha citado, suelen abordar intervenciones sobre las fincas de carácter preventivo o correctivo, según el estado en el que se encuentre el inmueble. Estas intervenciones abarcan principalmente rehabilitaciones arquitectónicas y energéticas, dentro del marco normativo del Código Técnico de Edificación, del Decreto de Habitabilidad y la normativa urbanística, en donde las adaptaciones más comunes suelen ser las eliminaciones de barreras arquitectónicas, la mejora de las instalaciones, la rehabilitación de zonas comunes, la instalación de ascensores, y la subsanación en general de patologías que limitan el deterioro del edificio y que suelen ir de la mano de ayudas para la rehabilitación ofrecidas por el Consorci de l'Habitatge de Barcelona.⁷¹

Este tipo de operaciones responden en parte a la evaluación que se realiza a partir del informe de Inspección Técnica (ITE), en el que se refleja el estado de conservación y las posibles deficiencias a subsanar de carácter o bien constructivo o funcional, como bien lo es la accesibilidad, o bien la recomendación de medidas de mejora en materia de ahorro energético. Dentro del marco normativo, la ITE es de carácter obligatorio en edificios plurifamiliares de más de 45 años de antigüedad, lo que supone para el Eixample, un porcentaje no despreciable de viviendas que deben ser sometidas a evaluación.⁷² Lo cierto es que este tipo de operaciones supone para la comunidad de propietarios poner al día el inmueble en ocasiones con una difícil negociación, en el que el desembolso económico puede llegar a ser imposible de asumir, al tratarse precisamente de medidas en su mayoría correctivas.

Según el artículo de INMODIARIO, publicado en octubre de 2015, ya para aquel entonces se estimaba que, en el barrio del Eixample de Barcelona, habían registradas 7.780 fincas destinadas a vivienda, de las que 6.314 fueron construidas antes de 1970, según el Censo de Población y Viviendas 2011 de realizado por el INE. Esto hace pensar que aún al día de hoy muchas de estos inmuebles podrían estar padeciendo deficiencias, estar incumpliendo con las condiciones básicas de accesibilidad al edificio, o no cuentan con el certificado de eficiencia energética correspondiente."⁷³

El segundo frente es el que respecta a la adecuación de la azotea que se ha de realizar, para recibir las nuevas plantas que, según las características del edificio, podrá o no requerir importantes refuerzos estructurales. Lo más común, es la eliminación de los elementos de la cubierta (badalots, cornisas, trasteros, etc.), con el fin de aligerar las

⁷¹ El Consorci de l'Habitatge dispone de distintas modalidades de ayudas para la rehabilitación, en la que se agrupan diversos programas y subvenciones que van desde la rehabilitación de interiores, medidas de ahorro energético, e incluso reparación de patologías estructurales.

⁷² Como ya se ha citado anteriormente en el Eixample el 34% de las viviendas se construyeron entre 1961 y 1980, mientras que un 28% se construyó entre 1901 y 1940, es decir que un 62% de este parque de viviendas hipotéticamente ya debieron someterse a la inspección técnica o en años próximos deberían hacerlo.

⁷³ (2015) Rehabilitación de edificios "a coste cero" aprovechando la edificabilidad vacante, INMODIARIO.es. Recuperado de <https://www.inmodiario.com/165/22080/rehabilitacion-edificios-coste-cero-aprovechando-edificabilidad-vacante.html>

cargas al edificio, garantizando a su vez la impermeabilización para evitar filtraciones, y la posterior creación de zunchos perimetrales sobre el coronamiento de los muros de carga, y que serán los que recibirán las viviendas.⁷⁴

Un tercer frente es lo que respecta a la materialización de las viviendas y que por lo general se ejecutan mediante sistemas constructivos en seco que se realizan offsite, simultáneamente se van realizando las intervenciones sobre el edificio existente. En el caso de La Casa por el Tejado, apuestan por la construcción industrializada a partir de módulos que posteriormente se desplazan al edificio, para ser montados posteriormente mediante grúas. Respecto a este punto, parecen ser múltiples las ventajas de adoptar este tipo de soluciones no solo por la rapidez de ejecución de obra, sino porque ya de por sí adaptar las nuevas viviendas al recinto entre medianeras, requiere de precisión casi milimétrica, y que es equiparable a la precisión de las estructuras de acero, o inclusive de madera.⁷⁵ Además, se minimiza la gestión de residuos in situ, al integrarse en los módulos los acabados y equipamientos (puertas, sanitarios, cocina, iluminación), con lo que se optimizan los recursos, y el tiempo al desarrollarse en un margen de unos tres meses.

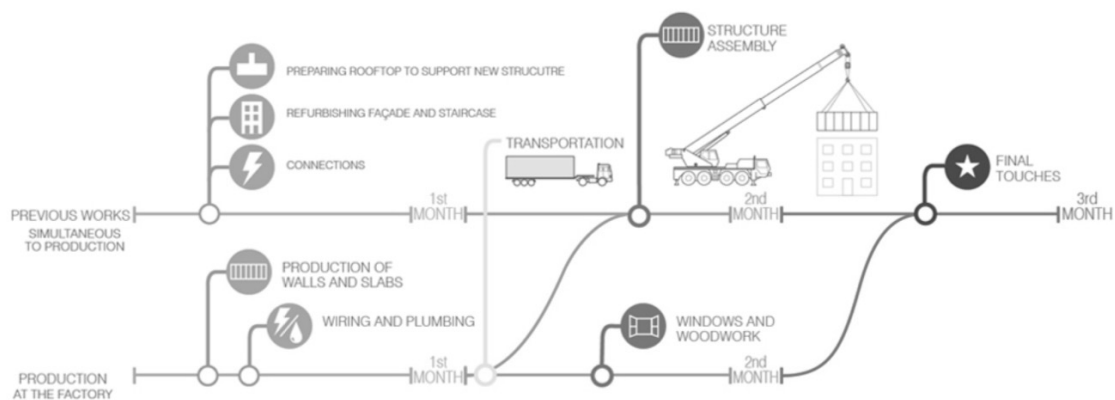


Ilustración 7.6 Proceso constructivo Remonta Enric Granados 69 Fuente: Miba Architects

Es lo que respecta a la remonta como tal, es un proceso de carácter en parte logístico ya que conlleva el cierre de vías para la maniobra de la grúa con los módulos de las viviendas, y que posteriormente conllevarán a concluir el ensamblaje de las mismas y a la finalización de los acabados. Por lo que se ha podido documentar, son varios los obstáculos a superar dentro de la materialización de un proyecto de estas características. No se trata solo de la complejidad técnica sino de la logística que requiere el montaje de una obra de estas características, inclusive el hecho de que la negociación se puede extender a las fincas vecinas, al tener que llegar a intervenir sobre los tabiques pluviales o bien tener que subsanar las medianeras.

⁷⁴ Según La Casa por el Tejado, las nuevas plantas tienen un peso aproximado de 300kg/m², mientras que los elementos retirados de la cubierta (oscilan entre los 900 y 1000 kg/m², con lo que se procura compensar las cargas y evitar intervenir en refuerzos estructurales.

⁷⁵ En cuanto a los forjados, se suelen adoptar soluciones con hormigón y chapa colaborante, o bien de entramados de madera que suelen ser más ligeros.

Lo cierto es que a pesar de existir la oportunidad de explotación del derecho de vuelo, el proyecto puede llegar a ser inviable si las intervenciones adquieren importantes partidas, y más cuando son carácter estructural, o de capacidad portante del suelo, en el que incluso pueden llegar a ser recurrentes las desviaciones en tiempo, calidad y coste, al tratarse de operaciones sobre edificaciones existentes, que requieren una ejecución muy detallada para que tanto el ensamblaje de las remontas como la continuidad de las instalaciones y núcleos de comunicación, tengan la garantía de funcionamiento y calidad que se requiere. En este sentido, adquiere mucho valor el replanteo de las obras, ya que cualquier fallo podría suponer retrasos considerables en una estrategia en el que el tiempo de ejecución es clave. Estas desviaciones pueden llegar a extenderse una vez ensambladas las viviendas sobre la finca existente, al poder presentarse problemas de asentamiento sobre la estructura original del edificio, y que pueden incurrir en gastos imprevistos de subsanación frente a afectaciones principalmente a tabiques y carpinterías.

8 Oportunidades y amenazas del modelo de negocio actual

8.1 Ventajas y oportunidades experimentadas en el modelo de negocio

Dentro de la valoración global, cabe destacar el beneficio adquirido no solo por el perfil promotor, sino para la misma propiedad donde se implantan las nuevas viviendas. Se puede iniciar describiendo las ventajas que adquieren los propietarios, al adquirir una remuneración económica, o en su defecto si así se acuerda, las intervenciones que habitualmente terminan posponiéndose por falta de recursos.

Este tipo de intervenciones, además de poner al día el edificio a través de la eliminación de barreras arquitectónicas o la subsanación de patologías, repercuten positivamente sobre la valorización de las viviendas, que se estima entre un 7% y un 10% tras la actualización del inmueble, además de la reducción de las cuotas comunitarias dentro de la comunidad al aumentar el número de viviendas dentro de la propiedad horizontal.

Estos planes de mejora integral para la finca, se valoran según el estado de la misma, y su alcance será de mayor a menor grado, abarcando desde la rehabilitación de fachadas, hasta la instalación de ascensores o sustitución de zonas afectadas en vestíbulos o escaleras. En resumen, puede llegar a representar una vía muy valiosa en lo que respecta a la rehabilitación y conservación de un porcentaje no despreciable del patrimonio arquitectónico del Eixample, sufragando parcial o totalmente la actualización de las fincas.

Para el perfil promotor, resulta ser un modelo más que viable no solo por tratarse de productos inmobiliarios situados en zonas estratégicas de la ciudad, y que ya de por sí disfruta de una demanda asegurada a un precio competitivo, que, según datos suministrados por La casa por el Tejado, suelen estar vendidos antes de su finalización. Para 2017, según datos suministrados por La Casa por el Tejado en un artículo de la Vanguardia, la empresa facturaría una cifra en el orden de los 17 millones de euros.⁷⁶

Hasta cierto punto se puede ofrecer cierta flexibilidad en la tipología de las viviendas al tratarse de un producto “a medida”, que inclusive se puede ajustar a las necesidades del futuro comprador. Al emplearse un sistema constructivo principalmente industrializado, la duración de las obras no suele extenderse más de seis meses, con lo que no solo se obtiene el beneficio empresarial, sino un rápido retorno del capital a los inversores. Otro beneficio derivado de la obra industrializada, es el ahorro que supone en los costes directos, que puede llegar a estar entre un 12% y un 15%, pero que se pueden ver afectados por los elevados costes de materiales en especial del acero, como se vio en apartados anteriores. Otra de las ventajas competitivas es la predilección por sistemas prefabricados, o industrializados que minimizan los trabajos in situ, y los tiempos de ejecución, al desarrollar gran parte del proyecto en fábrica.

⁷⁶ Sandri, P. (2017) La casa por el tejado invierte seis millones en la zona franca. Recuperado de: <http://www.lavanguardia.com/economia/20170923/431475212286/la-casa-por-el-tejado-inversion-zona-franca.html>

8.2 Densidad y conservación patrimonial.

Dentro de los factores a debatir y que en parte ya se están formulando, renace el debate sobre la densidad urbana, y la política de combatir el urbanismo extensivo.⁷⁷ Como se ha citado previamente, existen malos antecedentes que se realizaron durante los años sesenta y setenta, debido a las sucesivas ampliaciones de la edificabilidad en los años del porciolismo, y que a pesar de que al día de hoy las regulaciones en materia de edificabilidad son más restrictivas, no dejan de ser un motivo de preocupación para los más conservadores del paisaje urbano y la identidad arquitectónica del Eixample.

Este debate en materia de densidad de la ciudad, se estimula aún más si se argumenta que al día de hoy se siguen permitiendo medidas que no dejan de ser una antítesis de lo que originalmente fue concebido en el plan Cerdà, pensada como una urbe más próxima a una ciudad jardín de baja densidad, que la Barcelona caracterizada por la sobre edificación actual.

Lo cierto es que estas intervenciones a pesar de sus beneficios, requieren de cierta responsabilidad sobre el paisaje urbano, y un respeto por el patrimonio arquitectónico que parece peligrar ante la inminente demanda de diversos productos inmobiliarios. Si bien es cierto que se ha procurado la conservación de las fachadas dentro de las intervenciones en el Eixample, se han presenciado igualmente operaciones más extremas en las que se han permitido los vaciados interiores, y con ello no solo la extinción tipológica clásica, sino la eliminación de diversos vestigios irremplazables.

Para ciertos expertos, el patrimonio arquitectónico del Eixample está en constante peligro fruto de lo que consideran la debilidad de una normativa insuficiente e inadecuada para proteger la arquitectura de la indiferencia y la especulación⁷⁸. En este sentido, se ha llegado a considerar la necesidad de realizar cambios en la normativa con el ánimo de limitar la vulnerabilidad de los edificios, supeditados a su calificación urbanística. Este hecho se ha hecho evidente en la medida que se ha primado la edificabilidad otorgada en el Plan General Metropolitano, sobre el valor patrimonial de ciertos inmuebles, que, a pesar de estar inclusive catalogados, han facilitado la explotación de esta edificabilidad sobre las normas exigidas en los catálogos de patrimonio.

Precisamente el Eixample, es un distrito que se ha convertido desde años atrás, en foco de atracción turística y por ende de inversores que dentro del mercado inmobiliario han visto la necesidad de requerir de más oportunidades de negocio, y que se han apoyado principalmente en el cambio de usos y calificaciones urbanísticas para adaptar las normativas según sus necesidades. La suma de estas intervenciones desde diversos frentes, evidencia precisamente la responsabilidad y respeto que se requiere a la hora de intervenir sobre las fincas existentes de cierto valor patrimonial.

⁷⁷ Gubern, À. (2014) El eixample de Barcelona crece en altura. ABC.es. Recuperado de <http://www.abc.es/catalunya/barcelona/20141206/abci-eixample-barcelona-crece-altura-201412051717.html>

⁷⁸ Ibáñez, M. (2014), La arquitectura en peligro de Barcelona ya está censada. Lamentable.org. Recuperado de <http://lamentable.org/arquitectura-peligro-barcelona/>

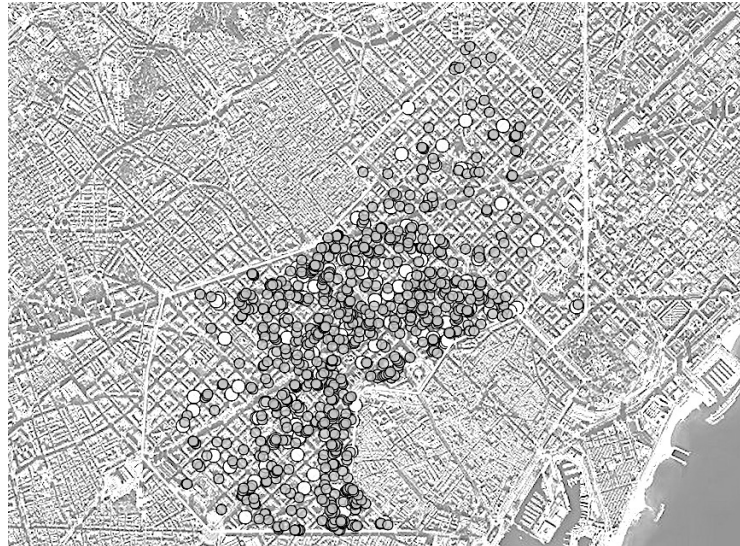


Ilustración 8.1 Remontas en edificios históricos de Barcelona Fuente:
<http://www.ecbarquitectura.com/remuntes/#/>

Lo cierto es que si se toman como referencia las operaciones que se han practicado desde el desarrollo del Eixample, se puede evidenciar que existen más que precedentes. En un estudio realizado en torno a las actuaciones en materia de sobre elevación sobre el Eixample, se detectaron 831 remontas realizadas en distinta cronología, figurando las primeras en torno a la década de los años 40, con las mismas técnicas que el edificio original, propias de finales del siglo XIX y principios del XX.⁷⁹

Cabe destacar de este estudio, la manera en que se ha ido interviniendo en términos estilísticos, evidenciando cierto distanciamiento a lo largo de los años, de la mimetización de estilo del edificio existente. Será para la segunda mitad del siglo XX, que se hará más evidente este distanciamiento fruto de la aparición de nuevas técnicas constructivas, y, sobre todo, de nuevo lenguajes de estilo y volumétricos.

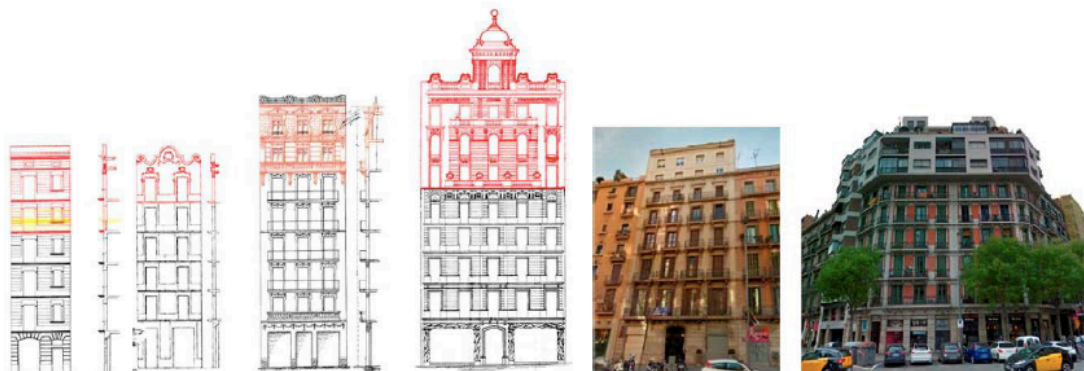


Ilustración 8.2 Representación cronológica de las remontas Fuente: Texto en acta de congreso titulado
“Caracterización sintética de las actuaciones de adición de plantas en los edificios históricos del ensanche de Barcelona”.

⁷⁹ VVAA, (2016) Caracterización sintética de las actuaciones de adición de plantas en los edificios históricos del ensanche de Barcelona. Congreso Euroamericano sobre patología de la construcción, tecnología de la rehabilitación y gestión del patrimonio, REHABEND 2016, Burgos.

8.3 Amenazas a tener en cuenta

Como principales amenazas se pueden identificar las que influyen directamente sobre el modelo de negocio, y las que giran en torno a las desviaciones que se pueden generar en el desarrollo del proceso constructivo, y que puede afectar notoriamente la viabilidad de cada proyecto. En el entorno en el que se desarrolla el aprovechamiento de la edificabilidad vacante, como tal se libra de la afectación que supone por ejemplo para las promociones de viviendas de nueva planta, la falta de suelo finalista y por ende la repercusión sobre el precio de la vivienda, al llegar a representar inclusive el 40% o 50% del coste final. En este sentido, la sustitución del suelo por un “derecho”, actualmente asume el 30% del coste final de la vivienda remontada, y que, a pesar de no mostrar aún sobredemanda en el mercado, su sondeo se está haciendo cada vez más evidente con la aparición de nuevos actores que por imitación, están reformulando su financiación para acaparar este nicho de mercado, sobre el que, como tal, no existe un estudio real que cuantifique realmente la disponibilidad de edificabilidad vacante.

Precisamente este desconocimiento y la posible afectación de variables como el estado de conservación del edificio, o el simple consenso de los propietarios a la hora de vender y aceptar las contraprestaciones por el derecho de vuelo, en vez de ampliar el espectro de posibilidades, parecen reducirlo, siendo realmente difusa la superficie disponible que, por descarte, pueden implicar probablemente una reducción considerable de posibles edificios aptos para su sobreelevación.

Factor igualmente relevante, es la repercusión que están teniendo los costes en el sector de la construcción y más aún al tratarse de materiales clave en este negocio como el acero, que han sufrido como se ha visto en apartados anteriores, un 19,4% de sobrecoste en el transcurso del año 2016 y 2017. Al apostar por un sistema principalmente prefabricado e industrializado, requiere de mano de obra especializada, que, según los estudios realizados en el sector, parecen demostrar su notoria escasez, llegando a afectar los presupuestos estimados de los módulos de las viviendas.

La práctica a nivel constructivo, requiere de una ejecución más que precisa y de una buena praxis, sobre todo en lo que respecta a la rehabilitación y preparación del edificio para la futura incorporación de las nuevas viviendas. Una mala gestión y ejecución, puede llevar a la desacreditación de estas prácticas, como ya se empieza a observar en artículos de opinión, en los que los propietarios han empezado a transmitir su descontento, y que pueden afectar sensiblemente la respuesta de futuras comunidades a ofrecimientos de compra por el derecho de vuelo.

9 Conclusiones

Con el repunte que está experimentando el sector inmobiliario desde 2017, los indicadores parecen favorecer aún más un modelo de negocio que ya había encontrado su nicho de mercado y rentabilidad en un contexto dominado por la crisis y la inestabilidad económica. La reinvención de una práctica que no fue bien vista durante los años del porciolismo, al desvirtuar la imagen de la ciudad con la mala praxis de arquitectos ajenos a la identidad de los edificios, parece reconciliarse con el paisaje urbano, al ser una de las herramientas que más parece estar apalancando la rehabilitación y conservación del patrimonio arquitectónico de la ciudad, ante la falta de recursos necesarios por la propiedad para adoptar no solo medidas preventivas sino correctivas.

Si bien es cierto que se está consolidando el posicionamiento de este modelo de negocio dentro del mercado inmobiliario como un respiro a la creciente demanda de un producto del que no dispone de stock suficiente, se corre el riesgo de que su sobreexplotación cause estragos sobre el patrimonio arquitectónico, si no se es responsable con las intervenciones, que parecen darle más importancia a las fachadas que al conjunto de los edificios en general.

A pesar de no ser visible la escasez del derecho de vuelo, como si sucede con el suelo finalista, tampoco está claro realmente de esos 1500 o 1200 edificios qué porcentaje realmente es apto para acoger sobre elevaciones, por lo menos en lo que respecta en el ámbito de regulación urbanística, por lo que, al no existir un estudio de detalle, resulta difícil estimar que previsiones a largo plazo puedan existir, y si ésta sería su mayor amenaza, en un momento en el que están entrando en el escenario nuevos actores que están aumentando el consumo de esta edificabilidad remanente. Por lo tanto, se requiere de un extenso trabajo de campo que establezca y localice no solo los edificios potenciales, sino el cruce de datos con los informes de Inspección Técnica que permitan a su vez, valorar el estado del edificio y su grado de conservación, sin que esto sea garantía de viabilidad, ya que aún estaría en juego la ardua tarea del consenso con la propiedad.

10 Bibliografía

Libros

Cócola Gant, A. (2007) *El modelo ensanche, Pere Flanqués y la casa Rocamora. O sobre propiedad, ordenanzas y elementos estructurales en Barcelona a finales del siglo XIX. Espais Interiors Casa y Art. Des del segle XVIII al XXI*. Publicacions i edicions de Universitat de Barcelona

de Solà-Morales, M. (2010). *Cerdà / Ensanche*. (Edicions UPC). Barcelona.

E. Giralt, M. J. Campo, Josep María Alibes Rovira (1975). *La Barcelona de Porcioles, Barcelona España, Laia Barcelona, Barcelona*.

VV.AA. (2009). *Cerdà i la Barcelona del futur. Realitat versus projecte*. (Ed. Centre de Cultura Contemporània de Barcelona i Direcció de Comunicació de la Diputació de Barcelona). Barcelona.

Noticias de periódicos o revistas digitales

Aceytuno Fernández, J. (2018) Tendencias en precio de vivienda: un futuro incómodo. Recuperado de <https://www.st-tasacion.es/es/mas-alla-del-valor/tendencias-en-precio-de-vivienda-un-futuro-incomodo.html>

Aragón, A. (2018) La rentabilidad bruta del alquiler en Barcelona capital es del 4,93%. Recuperado de https://www.pisos.com/salaprensa/la_rentabilidad_bruta_del_alquiler_en_barcelona_capital_es_del_493.pdf

Barcelona Building Construmat, (2017) "La suma de la sobreelevación y las ayudas públicas puede hacer posible la rehabilitación energética de un edificio" Recuperado de: <http://www.construmat.com/news/-/noticias/detalle/9434782/entrevista-a-gerardo-wadel-de-la-casa-por-el-tejado>

Bueno, J. (2016, October 28). La construcción industrializada de viviendas avanza a paso agigantado. El Mundo. Retrieved from <http://www.elmundo.es/economia/2016/10/28/58122372ca4741ec168b45ee.html>

Building a city on top of a city. (2017). Recuperado de <http://suitelife.com/blog/barcelona-real-estate/prefab-homes-in-barcelona-large-living-for-less/>

Caldés i Torrent, M. (2002) El procés d'ocupació urbana de l'Eixample Cerdà. Perspectives territorials, N° 1 Hivern. Extraído de: <http://www.raco.cat/index.php/PerspectTerrit/article/view/90951/154578>

- Castillo, D. (2016). La casa por el tejado: Una ciudad encima de la ciudad. Recuperado de <https://www.idealista.com/news/inmobiliario/vivienda/2016/06/28/742665-la-casa-por-el-tejado-o-cuando-se-levanta-una-nueva-ciudad-encima-de-la-ciudad>
- Comorera, R. (2014, November 29). 141130_L'Eixample es torna a elevar amb àtics en mòduls prefabricats I Elperiodico I.pdf. El Periódico. Retrieved from <https://www.elperiodico.com/es/vivienda/20141129/el-eixample-se-eleva-de-nuevo-con-aticos-en-modulos-prefabricados-3730515>
- EC, (2017). Fitch alerta: ya hay una burbuja inmobiliaria en el centro de Madrid y Barcelona. Elconfidencial.com. Recuperado de: https://www.elconfidencial.com/vivienda/2017-10-24/burbuja-inmobiliaria-precios-vivienda-fitch_1466190/
- EFE, (2018) Los Costes de la construcción residencial subieron un 12,1% el año pasado. Recuperado de: <https://www.invertia.com/es/-/los-costes-de-la-construccion-residencial-subieron-un-12-1-el-ano-pasado?inheritRedirect=true>
- El precio de la vivienda subió un 7,6% en 2017, según los registradores. (2018). Cincodias.elpais.com. Recuperado de https://cincodias.elpais.com/cincodias/2018/02/19/midinero/1519063020_091910.html?rel=str_articulo#1522431936547
- Els primers àtics prefabricats de Barcelona, a l'Eixample. (2014). Recuperado de: <http://comunicacio21.cat/noticies-liniaeixample/108716-els-primers-aticos-prefabricats-de-barcelona-a-l-eixample>
- Entrevista a Joan Artés de La Casa por el Tejado. (2016). Recuperado de: <https://lachicadelflequillo.es/entrevista-a-joan-artes-de-la-casa-por-el-tejado/>
- García P. (2017). Los esqueletos de Sareb: el 85% de las obras inacabadas del banco malo sigue sin finalizar. Elindependiente.com. Recuperado de: <https://www.elindependiente.com/economia/2017/08/14/los-esqueletos-de-sareb-el-85-de-las-obras-inacabadas-del-banco-malo-sigue-sin-finalizar/>
- González, A., & Hetz, R. (2016). Spain's property market goes through the roof. Recuperado de <https://in.reuters.com/article/spain-property/spains-property-market-goes-through-the-roof-idINKBN14G0LE>
- Gubern, À. (2014, December 7). El eixample de Barcelona crece en altura. ABC. Retrieved from <http://www.abc.es/catalunya/barcelona/20141206/abci-eixample-barcelona-crece-altura-201412051717.html>
- Guijarro Díaz R. (2018) Fomento Exige a los municipios que liberen suelo listo para edificar. ELPAÍS, Cinco Días. Recuperado de: https://cincodias.elpais.com/cincodias/2018/02/23/midinero/1519408528_476136.html

Guijarro Díaz, R. (2018). CBRE rechaza que exista sobrecalentamiento en el mercado inmobiliario. Cincodias.elpais.es. Recuperado de:
https://cincodias.elpais.com/cincodias/2018/02/15/midiner/1518713463_072125.html

Guijarro Díaz, R. (2018). La banca también puede beneficiarse de las ayudas del plan de vivienda. Cincodias.elpais.com. Recuperado de:
https://cincodias.elpais.com/cincodias/2018/03/22/midiner/1521721915_245976.html

Guijarro, Díaz, L. (2018) Cobre y acero, los materiales de construcción que más se encarecen. ELPAIS.ES. Recuperado de
https://cincodias.elpais.com/cincodias/2018/02/06/midiner/1517924020_151257.html?rel=mas

Habitatges que surten de la fàbrica. (2016, February 28). Diari Ara, pp. 28–29.
Recuperado de <http://lacasaporeltejado.eu/wp-content/uploads/2017/05/Diari-Ara-28022016.pdf>

Hernández-Cros, J. Mora, G. Pouplana i Solé, X. (1977) La construcción de la ciudad de Barcelona 1716-1977. Guía de arquitectura de Barcelona:1716-1977, 1ª parte, Nª 122. Recuperado de
<http://www.raco.cat/index.php/CuadernosArquitecturaUrbanismo/article/viewFile/121828/243537>

Hernández, R. (2017). Arquitectura sin errores. Recuperado de
http://www.arquitecturaydiseno.es/reformas/arquitectura-sin-errores_753

Ibáñez, M. (2014), La arquitectura en peligro de Barcelona ya está censada. Lamentable.org. Recuperado de <http://lamentable.org/arquitectura-peligro-barcelona/>

La Casa por el Tejado construye los primeros áticos eco-eficientes en los tejados de Barcelona. (2016). Recuperado de
<https://www.interempresas.net/Construccion/Articulos/150060-Casa-por-Tejado-construye-primeros-aticos-eco-eficientes-en-tejados-de-Barcelona.html>

Letón, López, S. (2018) El suelo y los costes de construcción ponen en jaque al sector inmobiliario. ELPAIS.ES. Recuperado de
https://elpais.com/economia/2018/01/25/vivienda/1516881441_113667.html

López Letón S. (2018) El dinero de los ahorradores se refugia en el ladrillo.
Recuperado de
https://elpais.com/economia/2018/03/16/actualidad/1521202309_580809.html

López Letón S. (2018) La moda de convertir un local en vivienda regresa a las calles. Elpais.com. Recuperado de
https://elpais.com/economia/2018/02/22/actualidad/1519311489_152481.html

López Letón, S. (2016, May 17). Ponga un jardín en el tejado. El País. Recuperado de https://elpais.com/economia/2016/05/13/actualidad/1463130135_775938.html

López Letón, S. (2016, November 5). Áticos postizos para los tejados. El País, pp. 11–14. Recuperado de https://economia.elpais.com/economia/2016/11/04/actualidad/1478257716_927809.html

López Letón, S. (2017) El mercado inmobiliario que llega en 2018: más viviendas y más caras. Elpais.es. Recuperado de https://elpais.com/economia/2017/12/28/actualidad/1514476664_590983.html

López Letón, S. (2018) El precio de la vivienda subió un 7,6% y el endeudamiento hipotecario un 5,7% en 2017. Elpais.com. Recuperado de https://elpais.com/economia/2018/02/19/vivienda/1519035056_136372.html

Moll de Alba, C. (2016) El derecho de superficie y el derecho de vuelo en el Código Civil de Cataluña. Recuperado de <http://www.difusionjuridica.com.bo/bdi/biblioteca/biblioteca/libro162/lib162-2b.pdf>

Moll de Alba, C. (2016). El aprovechamiento del derecho de vuelo: una oportunidad sostenible y económica para el sector inmobiliario. Inmueble: Revista Del Sector Inmobiliario, 62–67. Recuperado de <http://www.revistainmueble.es/2016/09/01/el-aprovechamiento-del-derecho-de-vuelo-una-oportunidad-sostenible-y-economica-para-el-sector-inmobiliario/>

Montenys, X. (2014, December 12). Coronar l'Eixample. El País. Recuperado de https://cat.elpais.com/cat/2014/12/12/cultura/1418383674_955983.html

Nuevos áticos ecoeficientes en los tejados de Barcelona. (2016). Recuperado de https://www.construible.es/2016/04/05/nuevos-aticos-ecoeficientes-en-los-tejados-de-barcelona?utm_medium=RSS

Olivé, J. (2015) Una proposta per millorar el paisatge urbà de les nostres ciutats, l'informatiu de CAATEEB. Recuperado de <http://www.lacasaporeltejado.eu/wp-content/uploads/2015/02/INF343-LCT-022015.pdf>

Páginas web

Departament d'Estadística de Barcelona, Estadístiques urbanístiques. Recuperado de <http://www.bcn.cat/estadistica/catala/index.htm>

Palou, N. (2014, November 30). Así se han montado seis viviendas sobre un edificio del Eixample. La Vanguardia. Recuperado de <http://www.lavanguardia.com/local/barcelona/20141130/54420328765/montaje-viviendas-edificio-eixample.html>

- Press, E. (2015, October 12). La Casa por el Tejado prevé construir más de 160 viviendas en edificios existentes, pp. 10–13. Recuperado de http://www.teinteresa.es/catalunya/barcelona/Casa-Tejado-construir-edificios-existentes_0_1447655417.html
- Rehabilitación de edificios “a coste cero” aprovechando la edificabilidad vacante. (2015, October 22). Recuperado de <https://www.inmodiario.com/165/22080/rehabilitacion-edificios-coste-cero-aprovechando-edificabilidad-vacante.html>
- Sandri, P. (2017) La casa por el tejado invierte seis millones en la zona franca. Recuperado de <http://www.lavanguardia.com/economia/20170923/431475212286/la-casa-por-el-tejado-inversion-zona-franca.html>
- Sanz, E. (2017) La vivienda se dispara un 20,6% en Barcelona y un 15,5% en Madrid en solo un año. Elconfidencial.es. Recuperado de <https://www.elconfidencial.com/vivienda/2017-09-29/precios-vivienda>
- Sanz, E. (2018) ¿Comprar para alquilar? Lo más rentable son pisos sin ascensor, 2 dormitorios y 60 metros. Elconfidencial.com. Recuperado de https://www.elconfidencial.com/vivienda/2018-02-17/alquiler-comprar-rentabilidad-mercado-inmobiliario_1522597/
- Sanz, E. (2018) La euforia inmobiliaria preocupa el sector: “Entramos en la fase de cometer errores” Elconfidencial.com. Recuperado de https://www.elconfidencial.com/vivienda/2018-01-31/inmobiliario-promocion-vivienda-precios-suelo_1514800/
- Sanz, E. (2018) Listos para un 2018 de récord, se consolida la compra de vivienda y falta suelo finalista. Recuperado de https://www.elconfidencial.com/vivienda/2017-12-26/vivienda-precios-mercado-residencial-inmobiliario_1491872/
- Sanz, E. (2018) Los promotores se sinceran: “La vivienda está creciendo de manera poco sostenible”. El Confidencial.es. Recuperado de <https://www.elconfidencial.com/vivienda/2018-01-25/vivienda-precio>
- Segovia, E. (2017) Las hipotecas dan el primer indicador de alerta de otra burbuja inmobiliaria. Elconfidencial.com. Recuperado de https://www.elconfidencial.com/vivienda/2017-04-20/hipotecas-indicador-alerta-burbuja-inmobiliaria-sociedad-tasacion_1369257/
- Sust, T. (2016). Colau creará una empresa público-privada para construir vivienda de alquiler asequible. El Periódico. Recuperado de <http://www.elperiodico.com/es/barcelona/20161021/colau-creara-en...para-construir-y-gestionar-vivienda-de-alquiler-asequible-5578651>

- Sust, T. (2016) Colau creará una empresa público-privada para construir vivienda de alquiler asequible. EL PERIODICO.es. Recuperado de <http://www.elperiodico.com/es/barcelona/20161021/colau-creara-en-...para-construir-y-gestionar-vivienda-de-alquiler-asequible-5578651>
- Tarragó Cid,S. (1974) Las nuevas tipologías en la construcción de la Barcelona de Cerdà o un catálogo de arquitectura de la ciudad industrial (1855-1888). Cuadernos de arquitectura y urbanismo. La posible Barcelona de Cerdà. Nº 101
- Tatjer, M. (2009) El Pla Cerdà i el porciolisme: ¿matrimonio de conveniencia?, Metropolis Barcelona, Recuperado de <http://lameva.barcelona.cat/bcnmetropolis/arxiu/es/page290b.html?id=23&ui=289#>
- Trincado, B. (2018) Los bajos salarios y la inestabilidad ahuyentan al empleo de la construcción. Cincodías.elpais.com. Recuperado de https://cincodias.elpais.com/cincodias/2018/01/26/midiner/1516991803_844823.html
- Trincado, B. (2017) Productos inmobiliarios para todos los bolsillos en busca de entabilidad. ELPAÍS, Cincodías. Recuperado de https://cincodias.elpais.com/cincodias/2017/08/02/midiner/1501671202_450494.html?rel=mas&por=mosaico
- Trincado, B. (2018) Madrid y Barcelona copan la oferta de alquiler con casi un millón de casas. ELPAÍS, Cinco días. Recuperado de https://cincodias.elpais.com/cincodias/2018/02/19/midiner/1519066530_489949.html
- Un ático nuevo construido sobre un edificio antiguo en el Eixample de Barcelona. (2017). Recuperado de http://www.interempresas.net/Cerramientos_y_ventanas/Articulos/186219-Un-atco-nuevo-construido-sobre-un-edificio-antiguo-en-el-Eixample-de-Barcelona.html
- Un ático nuevo contemporáneo y eficiente energéticamente construido sobre un edificio antiguo. (2017). Recuperado de <http://noticias.infurma.es/interiorismo-2/un-atco-nuevo-contemporaneo-y-eficiente-energeticamente-construido-sobre-un-edificio-antiguo-por-la-casa-por-el-tejado/43387>
- Visualizador de datos Observatori Metropolità de l'Habitatge de Barcelona. Recuperado de <http://www.ohb.cat>

Páginas de referencia de empresas especializadas en el modelo de negocio analizado:

<http://lacasaporeltejado.eu>

<https://inbesters.com/captacion-de-producto/>

<http://growingbuildings.com>

Ordenanzas Municipales

Ordenança de rehabilitació i millora del Eixample, Acord del Consell Plenari de 22-11-2002. Recuperado de
<https://www.google.com/url?sa=t&rct=j&q=&esrc=s&source=web&cd=1&ved=0ahUKEwiP9tLZ-KjaAhXEbxQKHe-TDD0QFggoMAA&url=http%3A%2F%2Fw110.bcn.cat%2Ffitxers%2Fajuntament%2Fconsolidadescast%2Frehabilitacioeixample.770.pdf&usg=AOvVaw1kDWLcM-jLKmoGh9HvMjHT>

Informes Sector inmobiliario

Amador, J. (2017) Informe Bankinter mercado inmobiliario (Segundo semestre 2017)
Recuperado de <https://blog.bankinter.com/economia/-/noticia/2017/7/27/informe-bankinter-mercado-inmobiliario-2017-segundo-semester>

CBRE (2017), Claves del Mercado y el Sector Residencial en España, Junio 2017.
Recuperado de
https://www.google.com/url?sa=t&rct=j&q=&esrc=s&source=web&cd=3&ved=0ahUKEwjLgd3_x6raAhXFOBQKHATiA9AQFghCMAI&url=https%3A%2F%2Fwww.cbre.es%2F-media%2Fcbre%2Fcountryspain%2Fdocuments%2Fresearch%2Fspain%2Finforme%2520residencial%25202017_low.pdf&usg=AOvVaw0TZgBw8D4VSk5PpQD63bez

Engel & Völkers (2017), Informe de mercado 2017 Barcelona. Recuperado de
<http://blogprofesional.fotocasa.es/wp-content/uploads/2017/03/Engel-Völkers.-Informe-de-Mercado-Barcelona-2017.pdf>

Servihabitat Trends (2017), Mercado Residencial en España, Resumen Ejecutivo Segundo Trimestre 2017, Recuperado de
<http://corporate.servihabitat.com/es/content/estudios>

Sociedad de Tasación (2018), Tendencias del sector inmobiliario. Enero 2018.
Recuperado de https://www.st-tasacion.es/ext/pdf/boletin/Informe_Tendencias_Sector_Inmobiliario_Diciembre_2017.pdf

Simposios y Conferencias

Colom, E.; Cornadó, C. y Díaz, C. (2016). Caracterización sintética de las actuaciones de adición de plantas en los edificios históricos del ensanche de Barcelona. Rehabend 2016, Burgos, España.

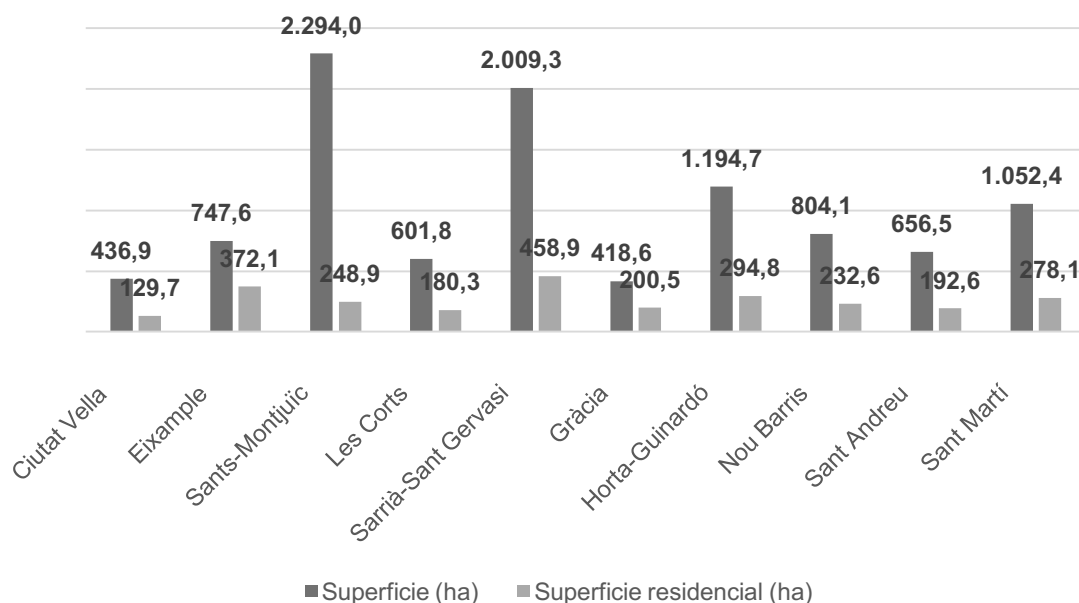
11 Anexos

11.1 Anexo 1: Datos estadísticos e indicadores

11.1.1 Superficie, población y densidad de los distritos de Barcelona

Distritos	Población 2017	Superficie (ha)	Superficie residencial (ha)	Densidad (hab/ha)	Densidad neta (hab/ha)
BARCELONA	1.620.809	10.215,90	2.588,50	159	626
Ciutat Vella	101.387	436,9	129,7	232,1	781,7
Eixample	266.416	747,6	372,1	356,4	716,0
Sants-Montjuïc	181.910	2.294,0	248,9	79,3	730,9
Les Corts	82.033	601,8	180,3	136,3	455,0
Sarrià-Sant Gervasi	149.279	2.009,3	458,9	74,3	325,3
Gràcia	121.347	418,6	200,5	289,9	605,2
Horta-Guinardó	168.751	1.194,7	294,8	141,2	572,4
Nou Barris	166.579	804,1	232,6	207,2	716,2
Sant Andreu	147.594	656,5	192,6	224,8	766,3
Sant Martí	235.513	1.052,4	278,1	223,8	846,9

Fuente: Departament d'Estadística Ajuntament de Barcelona



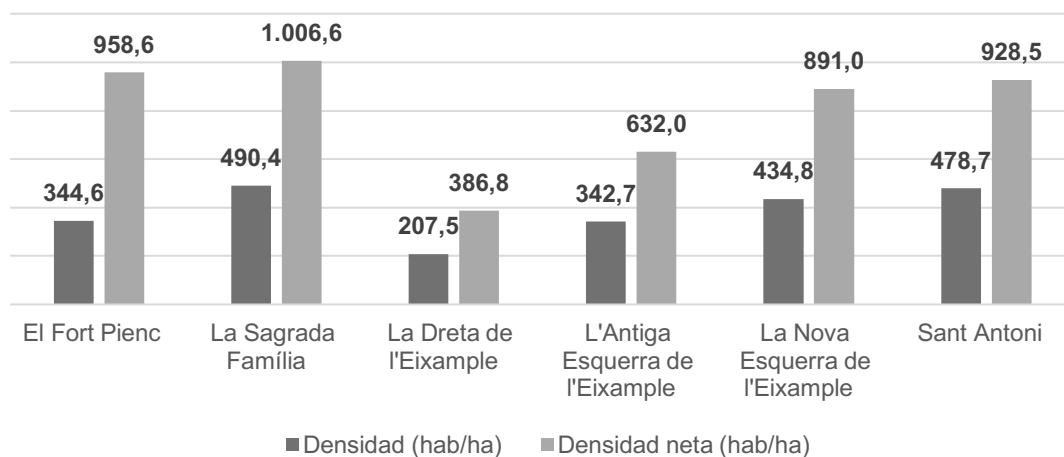
Fuente: Departament d'Estadística Ajuntament de Barcelona

11.1.2 Superficie total y superficie residencial, en hectáreas, por barrio del Eixample del 2010 al 2016

		El Fort Pienc	Sagrada Família	La Dreta de l'Eixample	L'Antiga Esquerra de l'Eixample	La Nova Esquerra de l'Eixample	Sant Antoni
Població (valor absolut)	2010	32.900	52.424	43.473	42.076	58.247	38.414
	2011	32.348	52.000	43.206	41.653	57.659	38.130
	2012	32.225	52.007	43.436	41.887	57.760	38.277
	2013	31.752	51.718	43.433	41.842	57.816	38.290
	2014	31.785	51.562	43.749	41.975	57.863	38.369
	2015	31.645	51.347	43.344	41.696	57.711	38.248
	2016	31.693	51.349	43.715	41.872	57.676	38.182
	Densitat neta (habitants/hectàrea residencial)	2010	975	1.007	378	624	885
2011		970	1.010	377	619	880	916
2012		967	1.012	381	624	884	925
2013		950	1.006	381	624	880	923
2014		952	1.001	384	627	880	925
2015		944	995	382	622	876	917
2016		949	1.002	384	625	883	924
Nombre de domicilis		2010	13.046	22.353	18.330	18.257	24.684
	2011	12.965	22.336	18.194	18.125	24.582	16.540
	2012	13.123	22.314	18.449	18.281	24.687	16.596
	2013	13.041	22.239	18.483	18.249	24.663	16.559
	2014	12.978	22.019	18.518	18.282	24.561	16.459
	2015	12.880	21.850	18.308	18.081	24.554	16.402
	2016	12.805	21.844	18.391	18.104	24.515	16.383
	Ocupació mitjana (persones per domicili)	2010	2,5	2,3	2,4	2,3	2,4
2011		2,5	2,3	2,4	2,3	2,3	2,3
2012		2,5	2,3	2,4	2,3	2,3	2,3
2013		2,4	2,3	2,4	2,3	2,3	2,3
2014		2,4	2,3	2,4	2,3	2,4	2,3
2015		2,5	2,3	2,4	2,3	2,4	2,3
2016		2,5	2,4	2,4	2,3	2,4	2,3

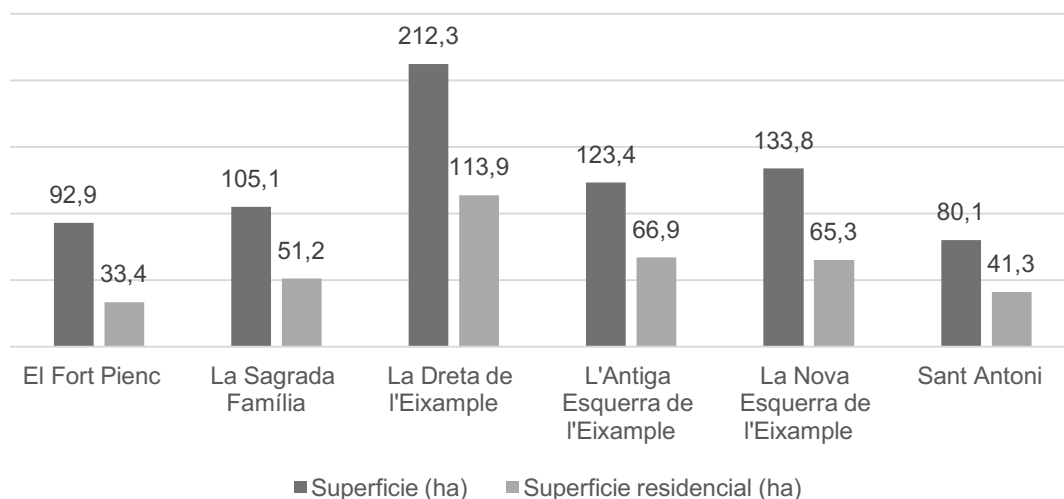
Fuente: Departament d'Estadística Ajuntament de Barcelona

11.1.3 Densidad bruta y densidad neta por barrio del Eixample en el año 2017



Fuente: Departament d'Estadística Ajuntament de Barcelona

11.1.4 Superficie y superficie residencial por barrio del Eixample en el año 2017



Fuente: Departament d'Estadística Ajuntament de Barcelona

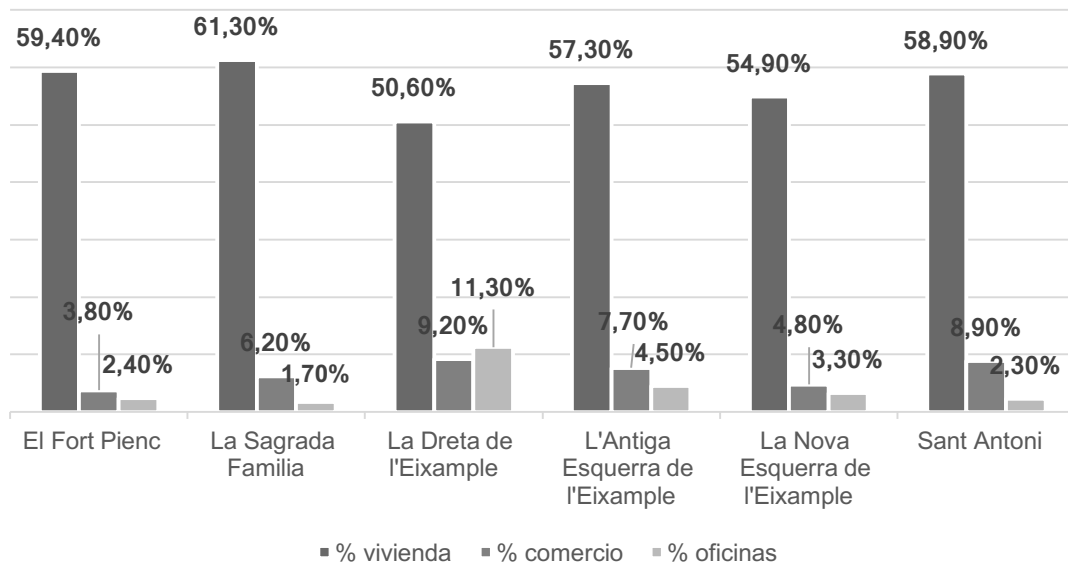
11.1.5 Indicadores del Mercado Inmobiliario por barrio del Eixample del 2010 al 2016

		El Fort Pienc	Sagrada Família	La Dreta de l'Eixample	L'Antiga Esquerra de l'Eixample	La Nova Esquerra de l'Eixample	Sant Antoni		
Locals cadastrals	Locals cadastrals	2010	25.758	44.083	52.293	41.747	53.120	33.858	
		2011	25.941	44.305	52.784	42.060	53.295	34.023	
		2012	25.953	44.466	52.896	42.114	53.496	34.058	
		2013	26.075	44.641	53.026	42.235	54.934	34.095	
		2014	26.102	44.686	53.117	42.234	54.942	34.285	
		2015	26.339	44.847	53.378	42.539	54.946	34.290	
		2016	26.385	44.871	53.567	42.589	54.995	34.411	
	% habitatge	% habitatge	2010	60,20%	61,90%	50,50%	58,00%	56,10%	59,50%
			2011	60,10%	61,80%	50,40%	57,60%	56,10%	59,40%
			2012	60,10%	61,60%	50,40%	57,60%	56,20%	59,30%
			2013	59,90%	61,60%	50,50%	57,50%	54,90%	59,40%
			2014	59,80%	61,60%	50,40%	57,50%	54,90%	59,10%
			2015	59,40%	61,40%	50,60%	57,40%	54,90%	59,10%
			2016	59,40%	61,30%	50,60%	57,30%	54,90%	58,90%
	% comercio	% comercio	2010	3,90%	6,30%	9,30%	7,90%	4,90%	9,00%
			2011	3,80%	6,20%	9,20%	7,90%	4,90%	9,00%
		2012	3,80%	6,30%	9,20%	7,90%	4,90%	9,00%	
		2013	3,80%	6,20%	9,20%	7,80%	4,80%	9,00%	
		2014	3,80%	6,30%	9,20%	7,80%	4,80%	8,90%	
		2015	3,80%	6,20%	9,20%	7,70%	4,80%	9,00%	
		2016	3,80%	6,20%	9,20%	7,70%	4,80%	8,90%	
% oficines	% oficines	2010	2,50%	1,70%	12,00%	4,60%	3,50%	2,40%	
		2011	2,50%	1,70%	11,80%	4,50%	3,50%	2,40%	
		2012	2,50%	1,70%	11,70%	4,50%	3,40%	2,40%	
		2013	2,50%	1,70%	11,60%	4,50%	3,30%	2,40%	
		2014	2,40%	1,70%	11,60%	4,50%	3,30%	2,40%	
		2015	2,40%	1,70%	11,40%	4,50%	3,30%	2,30%	
		2016	2,40%	1,70%	11,30%	4,50%	3,30%	2,30%	
Antiguitat dels habitatges	construïts abans 1960 (%)	2010	39,10%	50,40%	71,60%	66,80%	42,30%	57,00%	
		2011	38,90%	50,20%	71,40%	66,40%	42,10%	56,80%	
		2012	38,80%	50,10%	71,50%	66,50%	42,00%	56,80%	
		2013	38,80%	49,80%	71,50%	66,50%	41,90%	56,80%	
		2014	38,80%	49,80%	71,30%	66,40%	41,90%	56,60%	
		2015	38,70%	49,70%	71,10%	66,20%	41,90%	56,60%	
		2016	38,70%	49,70%	70,90%	66,20%	41,90%	56,60%	
	construïts entre 1960 i 1980 (%)	2010	46,10%	37,50%	19,00%	27,90%	44,60%	35,90%	
		2011	46,20%	37,50%	18,80%	28,00%	44,40%	35,80%	
		2012	46,20%	37,50%	18,70%	27,90%	44,20%	35,80%	
		2013	46,10%	37,30%	18,70%	27,90%	44,10%	35,80%	
		2014	46,10%	37,30%	18,70%	28,00%	44,10%	36,00%	
		2015	46,00%	37,30%	18,50%	27,80%	44,10%	36,00%	
	2016	46,00%	37,30%	18,50%	27,80%	44,00%	36,00%		

		El Fort Pienc	Sagrada Família	La Dreta de l'Eixample	L'Antiga Esquerra de l'Eixample	La Nova Esquerra de l'Eixample	Sant Antoni	
Preu mitjà de l'habitatge	de segona mà (€/m ²)	2010	n.d	n.d	n.d	n.d	n.d	
		2011	n.d	n.d	n.d	n.d	n.d	
		2012	n.d	n.d	n.d	n.d	n.d	
		2013	3.038	3.029	4.296	3.521	3.158	2.926
		2014	3.022	2.959	4.528	3.551	3.292	3.000
		2015	3.228	3.157	4.961	3.999	3.340	3.369
		2016	4.012	3.746	5.949	4.747	4.085	3.817
Preu mitjà de l'habitatge	de lloguer (€/m ² /mes)	2010	n.d	n.d	n.d	n.d	n.d	
		2011	n.d	n.d	n.d	n.d	n.d	
		2012	n.d	n.d	n.d	n.d	n.d	
		2013	n.d	n.d	n.d	n.d	n.d	
		2014	9,98	10,46	10,06	10,48	10,42	10,01
		2015	10,89	11,11	11,29	11,37	11,27	10,96
		2016	11,76	12,2	12,86	12,73	12,37	12,08
Preu mitjà de l'habitatge	Nombre de contractes de lloguer registrats	2010	n.d	n.d	n.d	n.d	n.d	
		2011	n.d	n.d	n.d	n.d	n.d	
		2012	n.d	n.d	n.d	n.d	n.d	
		2013	862	1.505	1.355	1.498	1.668	1.127
		2014	910	1.461	1.430	1.614	1.794	1.165
		2015	806	1.456	1.422	1.506	1.727	1.083
		2016	870	1.485	1.611	1.625	1.766	1.100
Preu mitjà de l'habitatge	Nombre de compravendes registrades	2010	n.d	n.d	n.d	n.d	n.d	
		2011	n.d	n.d	n.d	n.d	n.d	
		2012	n.d	n.d	n.d	n.d	n.d	
		2013	167	35	379	200	196	128
		2014	252	72	396	255	213	133
		2015	228	62	383	306	226	195
		2016	276	80	452	291	242	221
Preu mitjà de l'habitatge	Import mitjà de les compravendes construït (€/m ²)	2010	n.d	n.d	n.d	n.d	n.d	
		2011	n.d	n.d	n.d	n.d	n.d	
		2012	n.d	n.d	n.d	n.d	n.d	
		2013	2.843	2.939	2.798	2.760	3.648	2.025
		2014	3.401	2.502	3.162	3.099	3.218	2.770
		2015	3.602	2.984	3.311	3.757	3.071	3.049
		2016	3.762	2.786	3.511	3.923	3.283	3.025

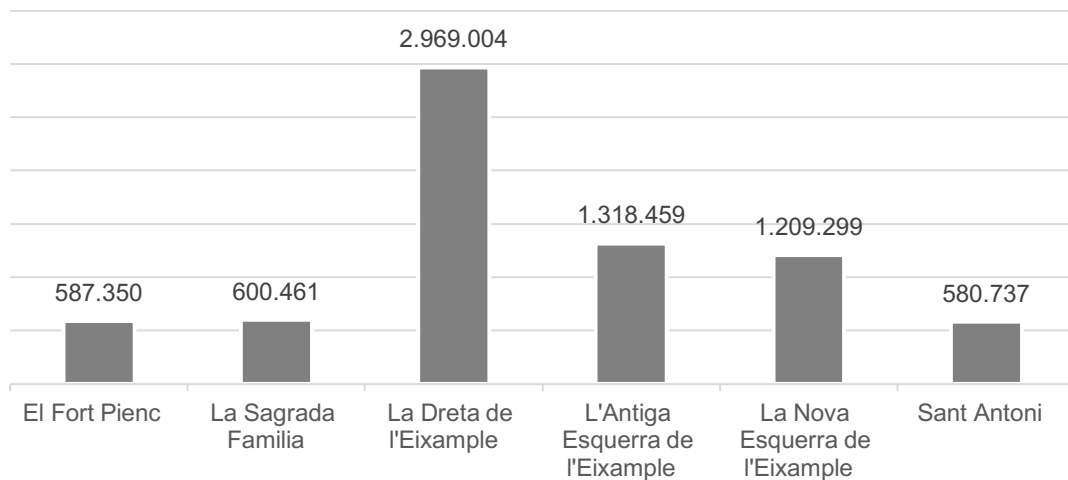
Fuente: Departament d'Estadística Ajuntament de Barcelona

11.1.6 Locales catastrales y porcentajes destinados a vivienda, comercio y oficinas



Fuente: Departament d'Estadística Ajuntament de Barcelona

11.1.7 Superficie catastral destinada a actividad en m²

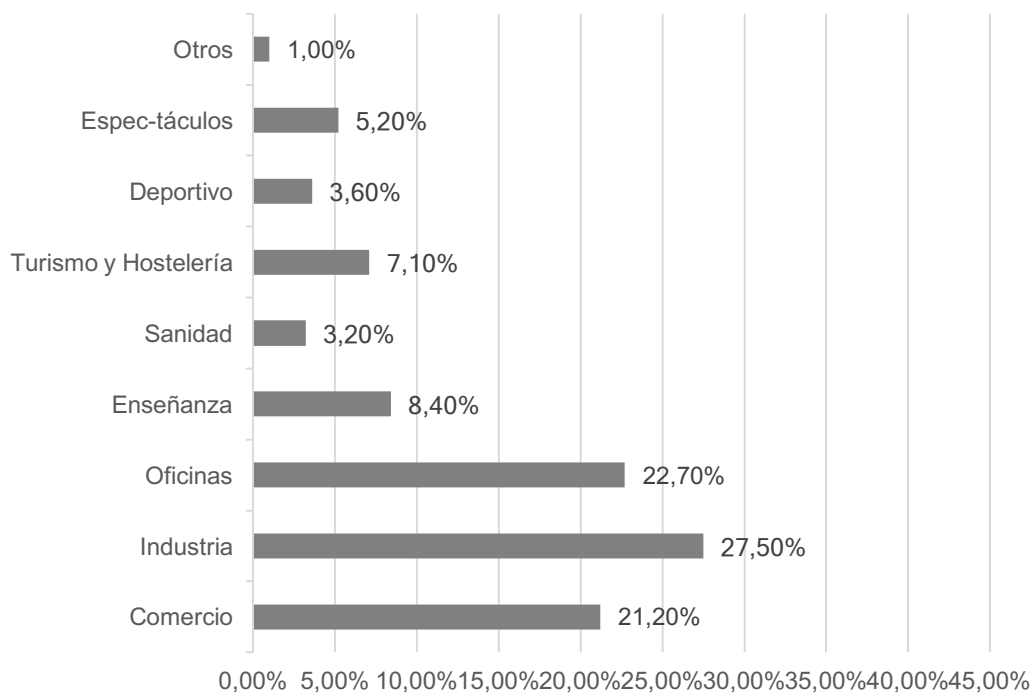


Fuente: Departament d'Estadística Ajuntament de Barcelona

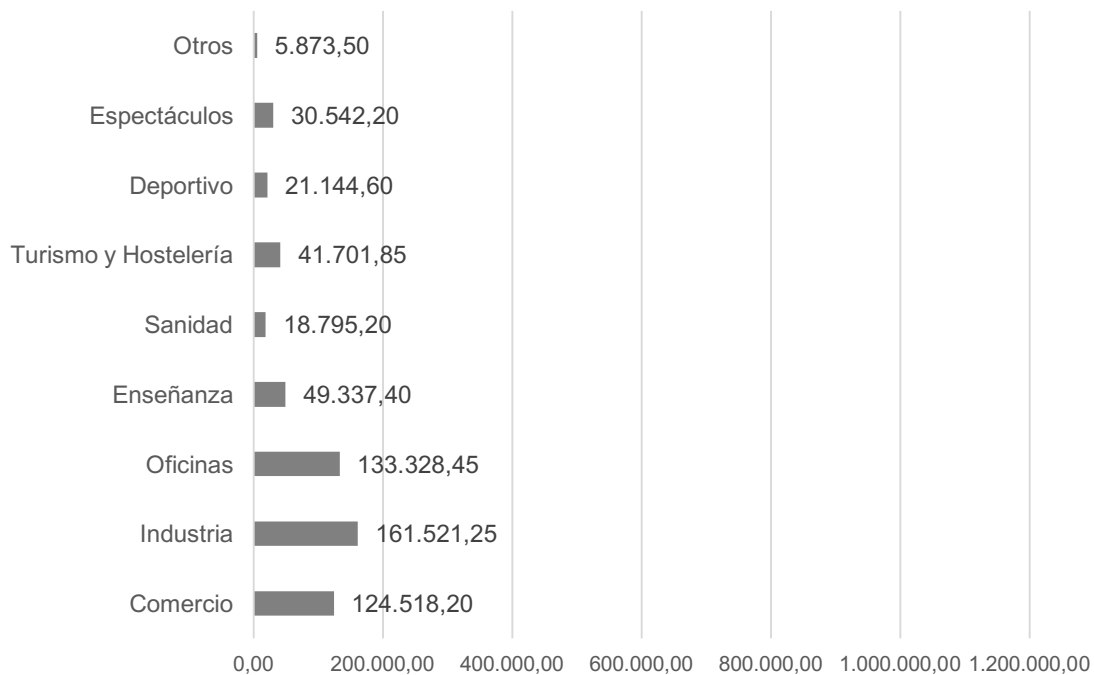
11.1.8 Indicadores de superficie catastral destinada a actividad (m²)

El Fort Pienc

Superficie catastral destinada a actividad: 587.350 m²



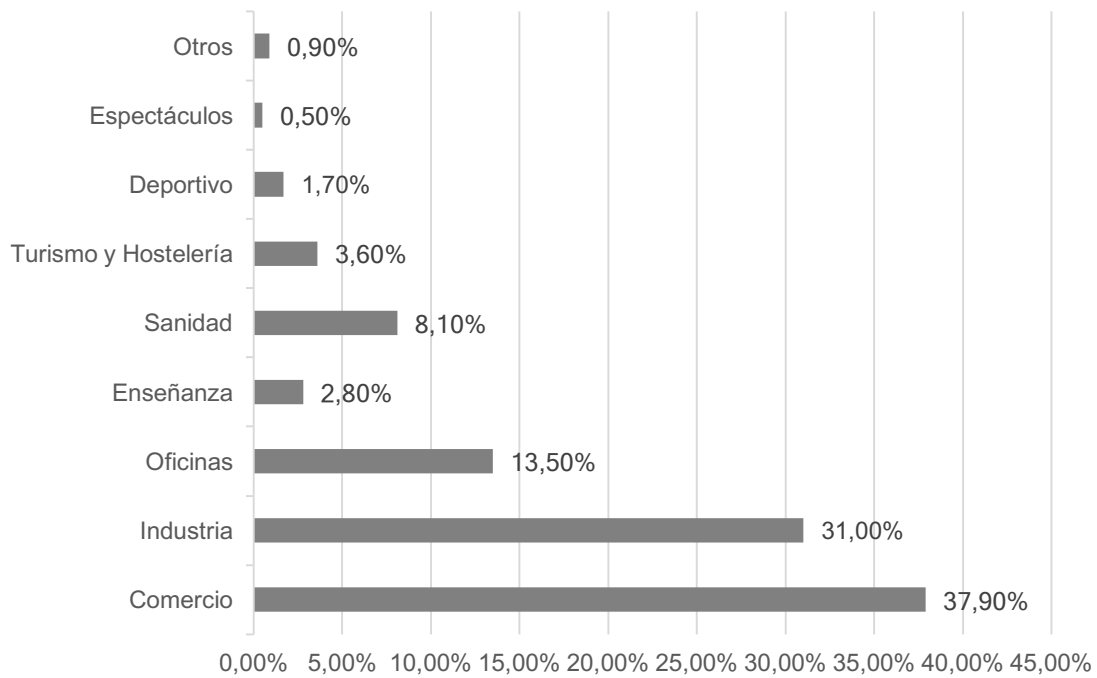
Representación de la superficie en porcentajes



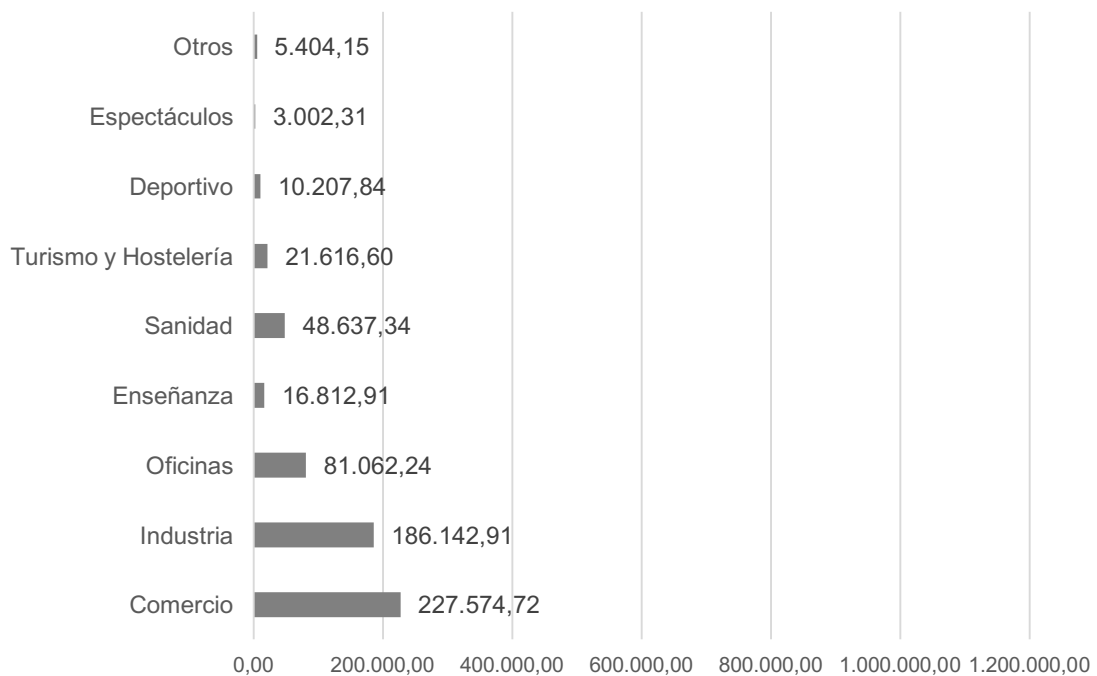
Representación de la superficie en m²

Sagrada Familia

Superficie catastral destinada a actividad: 600.461 m²



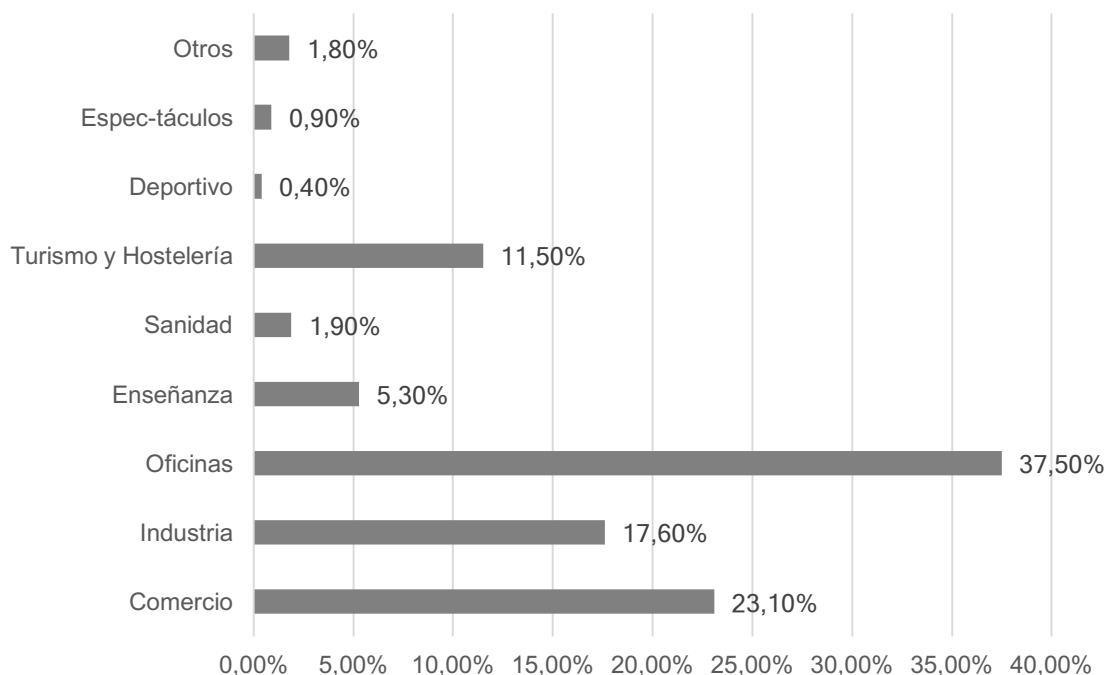
Representación de la superficie en porcentajes



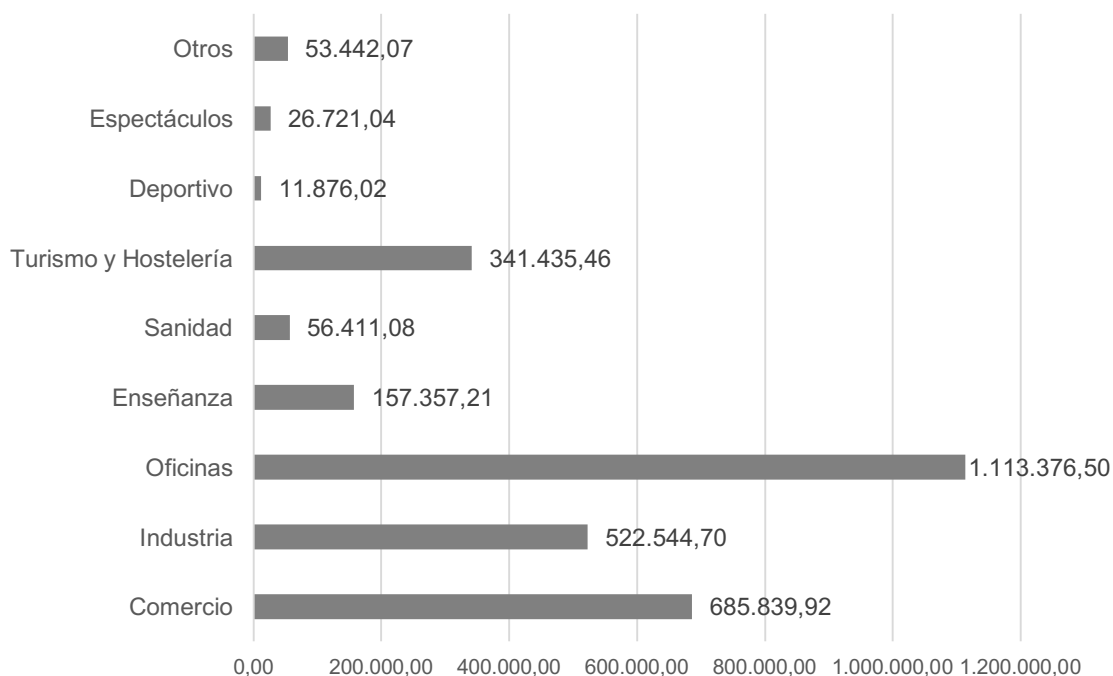
Representación de la superficie en m²

La Dreta de l'Eixample

Superficie catastral destinada a actividad: 2.969.004 m²

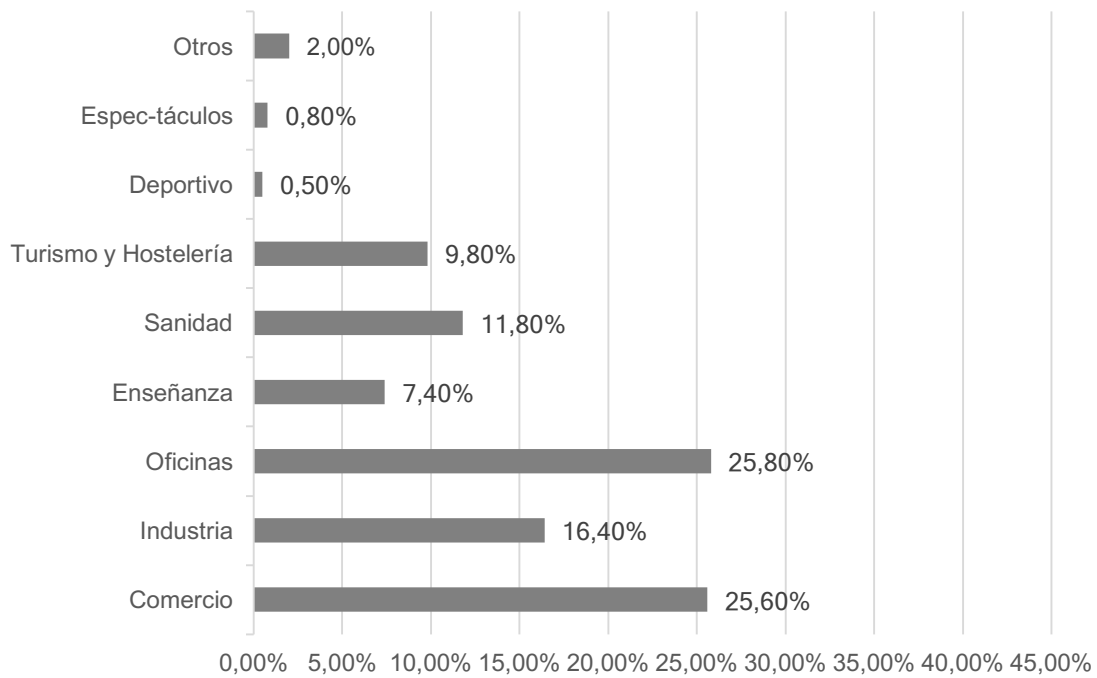


Representación de la superficie en porcentajes

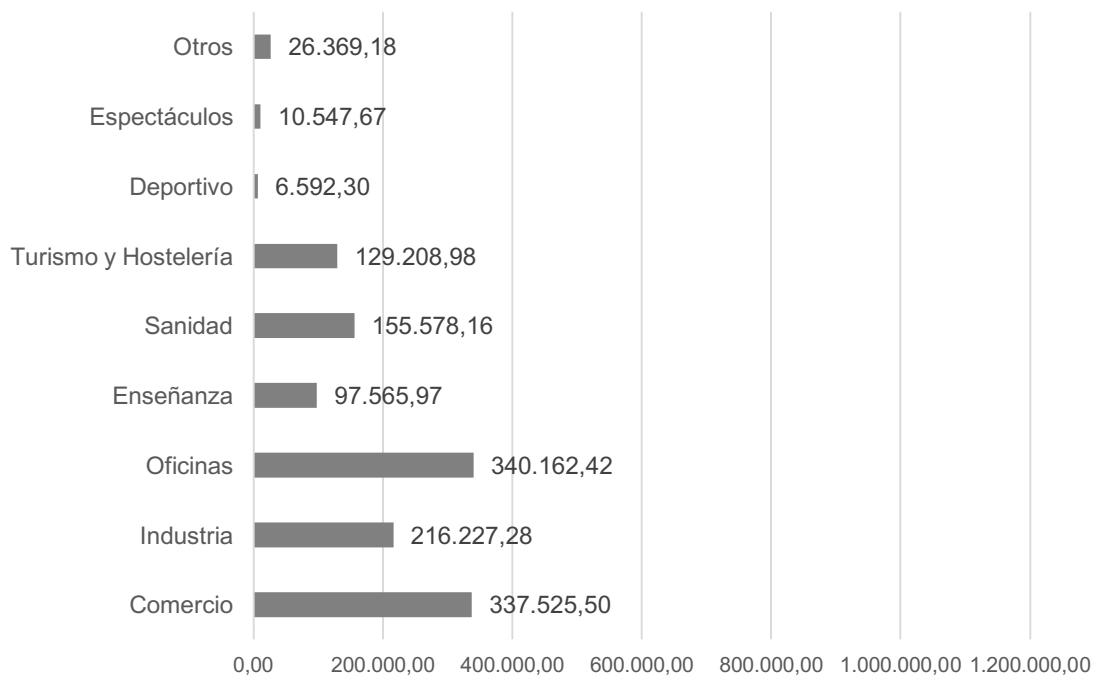


Representación de la superficie en m²

L'Antiga Esquerra de l'Eixample
Superficie catastral destinada a actividad: 1.318.459 m²

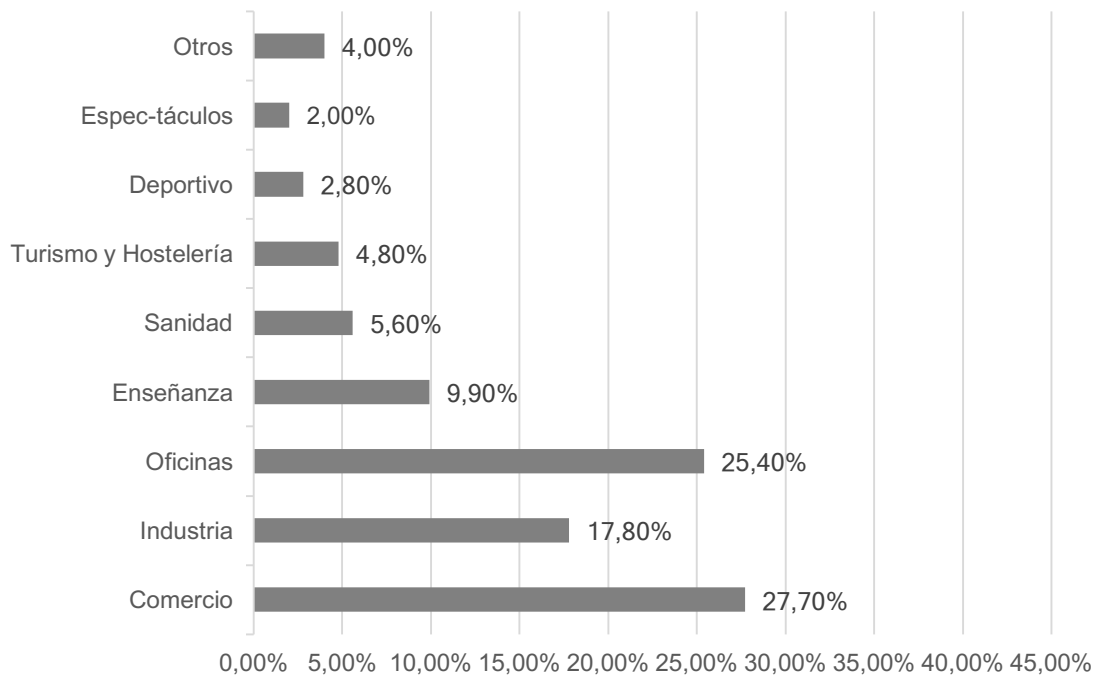


Representación de la superficie en porcentajes

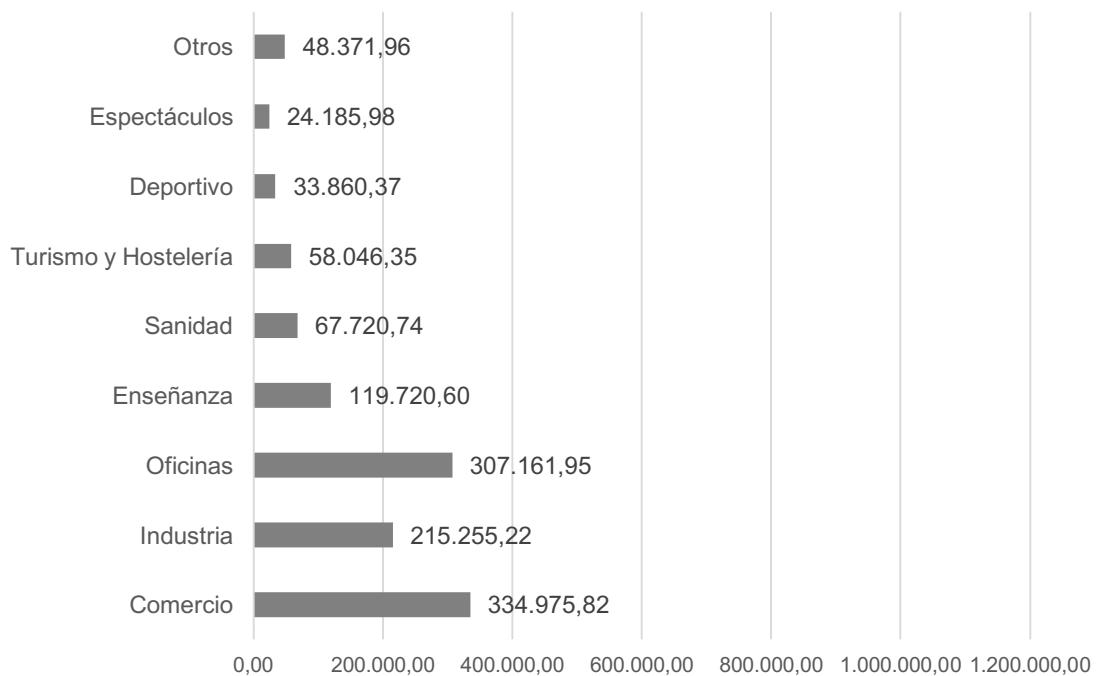


Representación de la superficie en m²

La Nova Esquerra de l'Eixample
Superficie catastral destinada a actividad: 1.209.299 m²



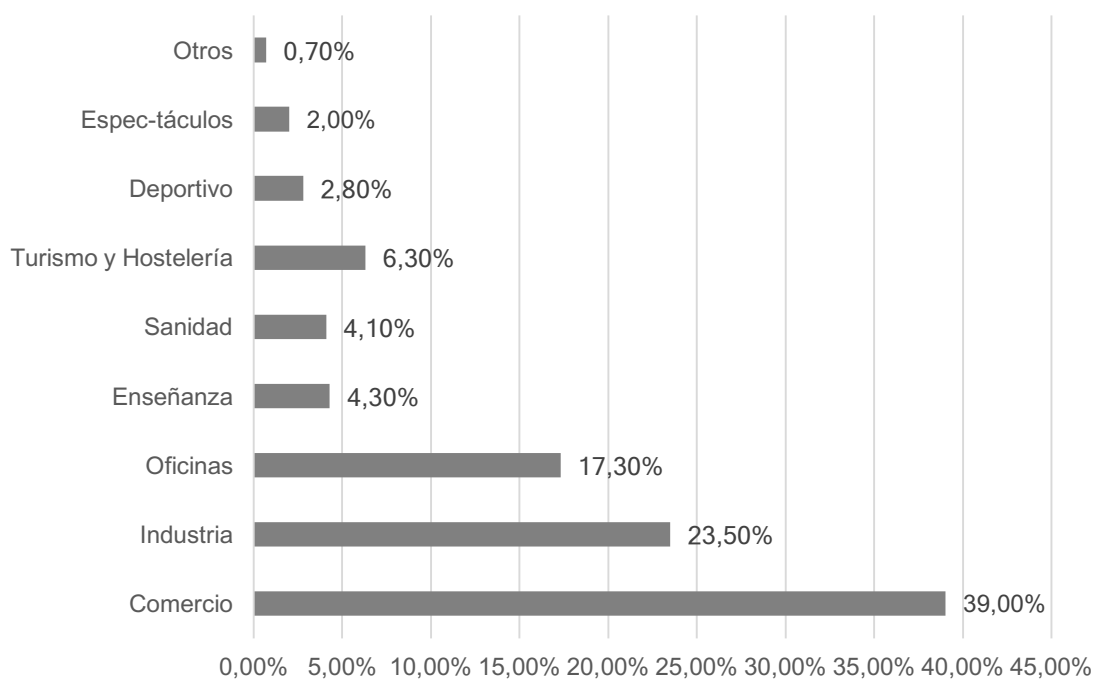
Representación de la superficie en porcentajes



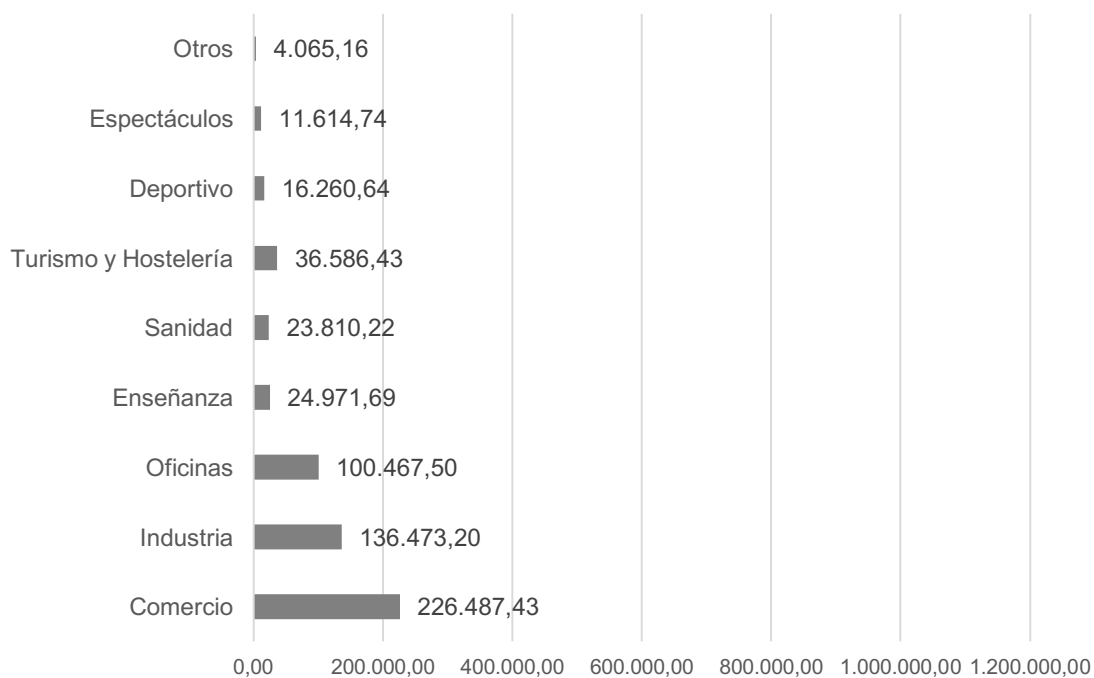
Representación de la superficie en m²

Sant Antoni

Superficie catastral destinada a actividad: 580.737 m²



Representación de la superficie en porcentajes



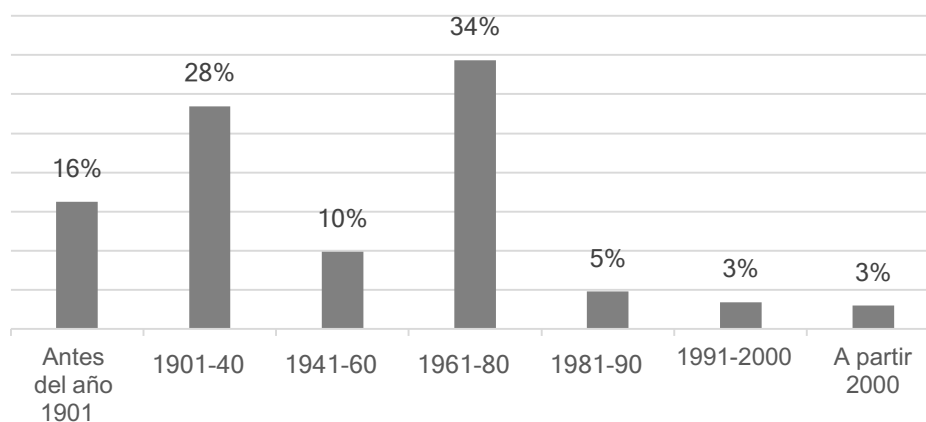
Representación de la superficie en m²

11.1.9 Viviendas catastrales según años de construcción por distritos 2016

Distritos	Vivien- das	Antes 1901	1901- 1940	1941- 1960	1961- 1980	1981- 1990	1991- 2000	A partir 2000
Ciutat Vella	57.837	33.903 59%	11.516 20%	2.764 5%	4.017 7%	1.200 2%	2.608 5%	1.829 3%
Eixample	145.178	23.548 16%	41.350 28%	14.320 10%	49.889 34%	6.886 5%	4.937 3%	4.248 3%
Sants- Montjuïc	88.013	7.647 9%	19.014 22%	7.347 8%	37.900 43%	5.583 6%	5.381 6%	5.141 6%
Les Corts	40.834	228 1%	2.420 6%	4.654 11%	26.503 65%	3.967 10%	1.436 4%	1.626 4%
Sarrià-Sant Gervasi	77.938	1.720 2%	10.074 13%	17.139 22%	38.091 49%	4.222 5%	3.133 4%	3.559 5%
Gràcia	70.005	8.089 12%	15.526 20%	8.296 11%	30.174 39%	2.672 3%	2.467 3%	2.781 4%
Horta- Guinardó	86.938	1.019 1%	5.293 6%	15.437 18%	51.574 59%	3.719 4%	5.469 6%	4.427 5%
Nou Barris	77.343	261 0,3%	1.656 2%	13.720 18%	52.542 68%	2.038 3%	2.680 3%	4.446 6%
Sant Andreu	70.548	2.329 3%	4.475 6%	8.262 12%	39.245 56%	3.643 5%	4.543 6%	8.051 11%
Sant Martí	111.121	5.222 5%	12.186 11%	12.515 11%	51.511 46%	5.539 5%	10.433 9%	13.715 12%
Barcelona	825.755	83.966 10%	123.510 15%	104.454 13%	381.446 46%	39.469 5%	43.087 5%	49.823 6%

Fuente: Ajuntament de Barcelona. Institut Municipal d'Hisenda. Lectura del Impuesto de Bienes Inmuebles.

11.1.10 Viviendas catastrales según años de construcción en el Eixample en el año 2016.



Fuente: Ajuntament de Barcelona. Institut Municipal d'Hisenda. Lectura del Impuesto de Bienes Inmuebles.

11.1.11 Viviendas principales según estado de conservación del edificio por distritos. 2011

Distritos	Ruinoso	Malo	Deficiente	Bueno	NC	Total
Ciutat Vella	-	1.522	11.915	30.475	445	44.504
Eixample	0	1.186	8.560	105.301	2.826	117.936
Sants-Montjuïc	232	747	6.011	69.189	1.639	77.819
Les Corts	-	-	501	31.704	959	33.215
Sarrià-Sant Gervasi	-	257	1.596	54.264	852	57.009
Gràcia	-	516	2.936	50.375	1.111	55.015
Horta-Guinardó	-	309	3.541	66.747	923	71.553
Nou Barris	-	148	3.450	62.549	2.105	68.285
Sant Andreu	-	736	1.283	56.702	2.945	61.684
Sant Martí	159	410	5.716	88.175	2.598	97.057
Barcelona	801	5.882	45.509	615.482	16.403	684.078

Fuente: Instituto Nacional de Estadística. Censo de Edificios 2011.

11.1.12 Porcentaje de edificios en mal estado o estado de ruina sobre el total de edificios

Distritos	2011	2001
Ciutat Vella	6,3%	17,0%
Eixample	1,8%	4,8%
Sants-Montjuïc	2,9%	6,1%
Les Corts	1,2%	4,1%
Sarrià-Sant Gervasi	1,4%	1,6%
Gràcia	2,5%	4,0%
Horta-Guinardó	1,8%	3,4%
Nou Barris	1,0%	5,0%
Sant Andreu	2,7%	3,0%
Sant Martí	2,8%	9,9%

Fuente: Cens d'Edificis: IDESCAT i Ajuntament de Barcelona
Observatori Metropolità de l'Habitatge de Barcelona (O-HB)

11.1.13 Edificios según plantas sobrerasante 2011

Distritos	1 plantas	2 plantas	3 plantas	4 plantas	5 plantas	6 plantas	7 plantas	8 plantas	9 plantas	10 plantas ó más	Total
Ciutat Vella	271	179	206	587	1.491	1.776	848	174	42	35	5.609
Eixample	214	192	192	186	455	1.482	1.867	1.397	1.043	948	7.976
Sants-Montjuïc	458	981	843	888	1.044	971	788	466	253	314	7.006
Les Corts	199	457	284	149	201	205	174	302	249	256	2.476
Sarrià-Sant Gervasi	793	2.002	1.188	700	898	952	875	564	237	197	8.406
Gràcia	834	1.356	1.156	1.069	1.025	828	532	331	247	141	7.519
Horta-Guinardó	1824	2.287	1.175	1.271	1.632	890	392	218	150	154	9.993
Nou Barris	1430	752	569	925	1.225	1102	461	293	166	189	7.112
Sant Andreu	1.068	1.785	916	555	974	483	321	373	268	374	7.117
Sant Martí	612	1.421	579	586	792	916	589	489	646	873	7.503

Fuente: Instituto Nacional de Estadística. Censo de Edificios 2011.

11.1.14 Precio medio de las viviendas vendidas (€/m²)

Distritos	2013 (€/m ²)	2014 (€/m ²)	2015 (€/m ²)	2016 (€/m ²)	2017 (€/m ²)
Ciutat Vella	2.598,89	2.674,20	3.075,69	3.644,73	4.327,39
Eixample	2.898,29	3.156,31	3.396,80	3.530,01	4.203,46
Sants-Montjuïc	2.125,74	1.993,62	2.335,09	2.482,17	2.866,95
Les Corts	3.228,15	3.351,37	3.614,93	3.710,69	4.706,60
Sarrià-Sant Gervasi	3.494,99	3.553,26	3.941,48	4.373,83	4.992,16
Gràcia	2.929,70	2.816,74	3.057,07	3.538,49	3.774,57
Horta-Guinardó	2.104,65	2.022,70	2.250,76	2.357,16	2.531,31
Nou Barris	1.641,84	1.613,77	1.698,49	1.811,88	2.241,47
Sant Andreu	2.163,83	2.075,72	2.205,29	2.342,66	2.703,42
Sant Martí	2.736,89	2.737,80	2.895,03	3.190,38	3.526,87
Promedio	2.592,30	2.599,55	2.847,06	3.098,20	3.587,42

Fuente: O-HB, Secretaria d'Habitatge i Millora Urbana. Elaboración Propia

11.1.15 Precios medios de alquiler mensual (€/m²) de las viviendas por distritos. 2013-2017

Distritos	2013 (€/m ²)	2014 (€/m ²)	2015 (€/m ²)	2016 (€/m ²)	2017 (€/m ²)
Ciutat Vella	11,38	11,38	12,45	13,90	15,03
Eixample	10,24	10,28	11,18	12,39	12,91
Sants-Montjuïc	10,10	9,89	10,66	11,66	12,42
Les Corts	11,18	11,01	11,97	13,17	13,72
Sarrià-Sant Gervasi	11,72	11,86	12,96	14,31	14,77
Gràcia	10,95	10,77	11,82	12,95	14,06
Horta-Guinardó	9,32	9,03	9,92	10,73	11,85
Nou Barris	8,75	8,40	8,87	9,65	10,34
Sant Andreu	9,21	8,86	9,61	10,39	10,94
Sant Martí	9,87	9,75	10,64	11,74	12,66
Promedio	10,27	10,12	11,01	12,09	12,87

Fuente: O-HB, Secretaria d'Habitatge i Millora Urbana. Elaboración Propia