

**INFORME “MERCADO DE SUELO Y PROMOCIÓN” – SERVIHABITAT TRENDS****El mercado del suelo espera un 2023 estable y con un precio medio que se situará alrededor de los 160€/m<sup>2</sup>s, sin apenas variaciones respecto el año anterior**

- *Entre las comunidades autónomas, Baleares tiene el precio por metro cuadrado de suelo más elevado del ámbito nacional, que se sitúa por encima de los 300€ m<sup>2</sup>s*
- *El suelo disponible urbano para edificar inmuebles en España se sitúa en torno el 35 %, sin mostrar índices de crecimiento y manteniéndose en la línea de 2022*
- *La relación entre el suelo disponible urbano y el edificado se dibuja de manera desigual en el conjunto del país, con zonas con dificultad para liberar suelo*
- *Serviland remarca la necesidad de agilizar la transformación de suelo finalista para elevar la producción y ofrecer precios competitivos que rebajen la tensión del sector*

**Barcelona, 4 de julio de 2023.-** Serviland, la filial especializada en gestión de suelo de Servihabitat, presenta su último informe “Mercado de suelo y promoción” elaborado por Servihabitat Trends en el que se destaca, en términos globales, la cautela de los grandes promotores, con inversiones que continuarán siendo muy selectivas, y su apuesta por la gestión urbanística de los solares que ya poseen en cartera para obtener suelo finalista y poder seguir levantando viviendas ante la escasa liberación de suelo.

Para Ernesto Tarazona, Consejero Delegado de Serviland, “la estabilización política y económica definirá el mercado del suelo para este año, que se prevé dinámico, aunque sin la potencia de ejercicios anteriores” y puntualiza que “el comportamiento del inversor, el alza de los tipos y las modificaciones de las normativas vigentes condicionarán la evolución del sector”.

Entre las previsiones, se espera que el precio del suelo para este 2023 se mantendrá alrededor de los 160 €/m<sup>2</sup>s, abrazando la estabilidad y siguiendo la tendencia de 2022, año en que se retomó el precio previo a la pandemia.

Por comunidades autónomas, una parte importante de las zonas de costa presentan una tasa media anual acumulativa mayor que en los destinos urbanos. Baleares es la única con el metro cuadrado de suelo a más de 300 euros, que sigue incrementando su tasa media interanual acumulada por encima del 4% este 2022 respecto 2017. En contraposición se encuentra Barcelona, con una evolución negativa del -3,5%. En el conjunto del ámbito nacional, la evolución se sitúa en el -0,4% de media.

Si analizamos las tendencias que presenta el informe, destaca el número de operaciones de suelo, que se estrechará mínimamente, hasta llegar alrededor de las 24.000 transacciones en

2023. Aunque, a nivel porcentual, registra un descenso del 10% en comparación con el año anterior, no se espera que suponga una bajada pronunciada en el volumen global.

En correspondencia, la falta de perspectivas sólidas sobre el devenir de la economía sigue pesando sobre la promoción. Para este 2023, la producción de vivienda se quedará alrededor de las 80.000 viviendas terminadas, un dato que amplía la brecha entre el ya existente desequilibrio entre la oferta y demanda.

Se debe tener en cuenta que, a pesar de que los costes de construcción se han estabilizado tras los picos registrados en 2022, continúan siendo un 4,4% más caros que hace un año, a la espera de los posibles cambios dados por la situación geopolítica y el ciclo electoral español.

### **Se recupera el interés de la demanda por el centro de las ciudades y se abandona la pulsión por las zonas más alejadas**

El suelo urbano consolidado continúa siendo el activo más demandado, que mantiene el interés y se sitúa en el 71,7%, cada vez más cerca de ocupar tres de cada cuatro búsquedas activas por parte de inversores. El suelo urbano no consolidado, con una gestión lenta, ha cedido parte de su demanda al urbanizable, donde los *players* encuentran una menor competencia a la vez que pueden operar en estos suelos con mayor recorrido tanto en precios como en tiempos de gestión, asegurando de esta forma sus adquisiciones a mejor precio. Esta situación ha impulsado que el suelo urbanizable haya ganado seis puntos en los últimos cuatro años.

El análisis elaborado por Servihabitat Trends percibe algunos cambios en el comportamiento de los compradores, como el cese de la pulsión por las ubicaciones en núcleos alejados de las grandes urbes, que ha quedado superada y conlleva una preferencia de demanda de suelo en las ciudades. La inclinación de preferencias focaliza el 44% de la demanda en los centros urbanos.

Si ponemos el foco en las provincias, la relación entre el suelo disponible y el edificado dibuja desigualdades territoriales marcadas. A parte de la orografía y límites naturales, la reticencia a la hora de liberar suelo condiciona el desarrollo residencial, sobre todo en la mitad sur peninsular, Levante y el archipiélago balear. En el caso de algunas zonas, existe un escaso margen de maniobra debido al elevado porcentaje de suelo edificado y poca superficie.

### **La gestión del suelo, decisiva para destensar el precio de la vivienda**

En cuanto a la superficie de suelo vacante edificable urbano en España se mantiene igual que en 2022, alrededor del 35% de su capacidad. Un porcentaje que el Consejero Delegado de Serviland considera “escaso desde hace años”. En relación con esto, Ernesto Tarazona, remarca que “hay una necesidad real de equilibrar la oferta y la demanda y, en este sentido, la liberalización de suelo juega un papel clave en el proceso”.

El informe concluye que la transformación de suelo finalista se atasca en las diferentes fases de su tramitación burocrática, alterando el equilibrio en el mercado. Consciente de que este contexto genera una asincronía entre la liberalización del suelo finalista y la creación de hogares, Tarazona reclama “más colaboración de las administraciones públicas junto con las empresas promotoras y gestoras para facilitar el levantamiento de suelo, elevar su producción y ofrecer precios competitivos que rebajen la tensión del sector”.

Puedes acceder al análisis completo de la situación actual del mercado de suelo y promoción a través de este enlace:

[- Informe sobre el “Mercado de suelo y promoción”](#)

[Serviland](#) es la filial independiente y especializada de Servihabitat, cuya actividad se centra en la gestión urbanística de carteras de suelo. Serviland es fruto de la apuesta estratégica de *special asset managing* llevada a cabo por Servihabitat.

Serviland, con un equipo multidisciplinar de más de 100 profesionales, gestiona una cartera de más de 200 millones de m<sup>2</sup> en todo el ámbito nacional, posicionándose, así como el mayor gestor de suelo de España y referente del país con más metros cuadrados.

La especialización, la capilaridad territorial, la visión de negocio y el compromiso de compartir el riesgo técnico promotor configuran los pilares con los que la compañía impulsa el valor a través de la gestión urbanística.

**Para más información:**

Montse Castellana / [mcastellana@tinkle.es](mailto:mcastellana@tinkle.es) / 679 98 33 10

Mariona Balasch / [mbalasch@tinkle.es](mailto:mbalasch@tinkle.es) / 687 28 07 40

Eva Anaya / [eanaya@tinkle.es](mailto:eanaya@tinkle.es) / 659 72 04 83