

La vivienda en Madrid se vuelve a comprar sobre el papel

Los expertos recomiendan informarse y buscar asesoramiento antes de embarcarse en la adquisición de uno de estos inmuebles



En los últimos meses se ha observado una recuperación del apetito de los compradores

- **ABCLuis M. Ontoso** - lmontoso 27/11/2016 02:04h

- Actualizado: 27/11/2016 02:04h.

Era una práctica frecuente durante los años del «boom» inmobiliario, cuando **pese a la intensidad del ritmo con que se multiplicaban las promociones en todos los rincones del país** la demanda parecía insaciable. La compraventa de vivienda sobre plano legó, también, algunas de las imágenes más llamativas de aquellos años de efervescencia en el sector: largas colas de compradores, que incluso hacían noche en sus tiendas de campaña para optar a uno de los inmuebles, normalmente a un coste más económico. Esta modalidad daba cobijo, en ocasiones, a cooperativas o promotoras que vendían viviendas cuando aún no disponían de los terrenos o los solares se encontraban aún pendientes de las tramitaciones necesarias. El resultado: las casas no llegaban a construirse y, en el camino, se volatilizaban las aportaciones que habían anticipado los interesados.

Si bien desde 2008 estas operaciones se habían reducido a la mínima expresión, en los últimos meses se ha observado **una recuperación del apetito de los compradores**. "La realidad es que se aprecia en el sector un incremento" gracias al "creciente interés por la obra nueva en detrimento de un "stock" que no reúne condiciones", subraya Manuel Gandarias, director del gabinete de estudios de Pisos.com, quien advierte de que es difícil apreciar esta tendencia si se tienen en cuenta las estadísticas oficiales de compraventa del Instituto Nacional de Estadística (INE). "Estas operaciones todavía no han dejado huella en las estadísticas porque la venta sobre plano no ha llegado a escriturarse", concluye. Se estima que este "decalaje" para que las adquisiciones queden recogidas en las estadísticas registrales y notariales, dependiendo del grado de ejecución de la obra, puede extenderse entre uno y dos años.

Demanda en Madrid

En Madrid sí existen, no obstante, datos que permiten vislumbrar, al menos de manera provisoria, la reactivación de la vivienda sobre plano. En la última edición del SIMA Otoño, **cerca del 80% de las 108 promociones ofertadas** en el salón fueron sobre plano, aproximadamente un 60% más que el año pasado, según los datos proporcionados a ABC por la organización.

Los datos no especifican el estado de la obra, que puede oscilar desde el esbozo del proyecto hasta un estado de construcción avanzada. La mayor parte de estos proyectos están impulsados por promotoras, ya que únicamente un 30% se oferta en régimen de cooperativa (82% de ellas como vivienda libre). La mayor parte de ellas (60%), asimismo, se encuentran fuera de la capital, ante la menor disponibilidad de suelo finalista.

"La compraventa de vivienda sobre plano en sí misma no es negativa si se hace con un asesoramiento e información adecuados", explica Marta Serra, de Serra & Abogados y directora del despacho de abogados especializados en legislación inmobiliaria El Defensor de tu Vivienda. Solo su bufete ha prestado servicio a 4.000 afectados, una cifra que se encuentra en ascenso. "A día de hoy cada vez más afectados están reclamando la devolución de las cantidades que aportaron. En este sentido, cada vez son más personas las que conocen la vía civil que protege a los compradores de vivienda, hemos notado incremento en cuanto al número de afectados que reclaman su dinero".

El analista de Pisos.com identifica esta demanda con un perfil de comprador "muy solvente y con gran ahorro, abundando el inversor con patrimonio consolidado" que busca activos sobre todo en las "zonas limítrofes" con los principales núcleos urbanos. En el caso de Madrid, por ejemplo, se concentra en las promociones de Valdebebas, Pozuelo o Vallecas.

Cambios normativos

En el último año se ha producido, además, un cambio en la legislación que rige este tipo de operaciones que en opinión de Serra "tiene como consecuencia una mayor desprotección" para el comprador. En virtud de la Ley 20/2015, que entró en vigor el día 1 de enero, "solo es obligatorio garantizar la devolución de las cantidades una vez que la construcción cuenta con licencia de edificación". Esto supone, según el despacho, que los cooperativistas y compradores se hallan "más desprotegidos", puesto que la mayoría de las reclamaciones que llevan a cabo promotoras y cooperativas recaudaron el dinero de los afectados antes de obtener dicha autorización. De manera paralela, se han recortado los plazos durante los cuales los afectados pueden reclamar. Serra pide que la regulación sea más exigente, en cambio, con los plazos comprometidos con los compradores e impida la venta de inmuebles que se van a edificar sobre terrenos rústicos

http://www.abc.es/economia/inmobiliario/abci-vivienda-madrid-vuelve-comprar-sobre-papel-201611270204_noticia.html