

# Los precios de la tierra ignoran la crisis del mercado inmobiliario

Los precios de la tierra no conocen el “parón”, como pasa con la vivienda. Turismo rural, el AVE, la energía solar y la fuerte demanda de biodiésel son los factores que animan el mercado.

ANTONIO DE MIGUEL/ABC

4-11-2007

Los precios de las fincas rústicas ignoran, de momento, la crisis “subprime” que ha puesto contra las cuerdas al mercado del ladrillo. Aunque no suben al mismo ritmo en todas las comunidades, en general, mantienen el mismo nivel de crecimiento que en el ejercicio anterior. Los expertos coinciden en que la compra de una finca de recreo cerca de una gran capital o en una zona de alto valor turístico sigue siendo una excelente oportunidad de inversión. El precio por hectárea lleva ya dos años consecutivos registrando crecimientos anuales de hasta el 30% en algunas de estas fincas. Sin embargo, el comportamiento de los precios del suelo rústico es desigual en el territorio nacional y sólo se producen altos incrementos en “determinadas condiciones de altura, presión y temperatura”. El ocio rural sigue siendo el gran impulsor del mercado de suelo rústico. Además, este año otros dos nuevos negocios han animado los precios de las fincas españolas: las instalaciones de energía solar y la demanda de campos de cereales para producir biodiésel.

Según los analistas consultados, de no ser por estos “ganchos”, los precios del campo se hubiesen resentido del “parón inmobiliario”, al igual que ha sucedido con la vivienda. De hecho, en algunas zonas se ha notado una cierta parálisis del negocio e incluso bajadas de los precios medios. Es el caso de Aragón, donde los precios medios han caído un 12% desde 2005. La bajada se explica por los altos precios que ya habían alcanzado las fincas por la celebración de Expo de Zaragoza y la llegada del AVE

en los años anteriores, señala José María Sánchez de Lamadrid, presidente de J. Lamberlang Consulting.

## La órbita de la gran capital

En las autonomías alejadas de la órbita de Madrid, como Extremadura, se mantiene un crecimiento medio del precio del 4%, pero su alejamiento de Madrid hace que los precios crezcan por debajo de la media nacional y se alarguen los plazos de venta.

“Las fincas se siguen vendiendo, pero no al mismo ritmo que hace un año”, declara Jesús Piris, corredor de fincas en Badajoz.

La compra de fincas para entretenimiento personal y para montar negocios de turismo rural ha vuelto este año a batir “récores” de operaciones y aumentos de precios. “Tener una propiedad en el campo para pasar los fines de semana se ha convertido en una alternativa mejor y más rentable que comprar un apartamento en la playa”, explica Francisco Barreneche, director comercial de Extremavera, una inmobiliaria especializada en proyectos de ocio rural que opera en la Sierra de Gredos y acaba de abrir delegación en Madrid. La reconversión de cultivos tradicionales como el tabaco está dejando libres muchos terrenos pequeños en los alrededores de los pueblos de La Vera (Cáceres). “Entre Jarandilla y Arenas de San Pedro se están cruzando operaciones por unos 100.000 euros por hectárea y los precios crecen a un ritmo del 35% anual”, informa Francisco Barreneche.

En el desarrollo de este nuevo modelo inmobiliario ha influido de una manera determinante el desarrollo a Internet. Los anuncios de fincas rurales cerca de un pueblo se han multiplicado.

Los expertos consultados coinciden en señalar que la Red ha permitido una mayor apertura del mercado: vender una finca por Internet es como vender un piso. “No tiene mayor misterio. Es más complicado enseñar la propiedad, pero los clientes ya se hacen a la idea que tienen que pasar una mañana del fin de semana fuera de Madrid”, señala Francisco Barreneche.

A pesar de Internet, comprar una casa en el campo se ha convertido en una labor, cada vez, más complicada. No todos los terrenos son aptos para una finca de recreo. La labor del experto es más que aconsejable.

## Preguntas

- Define los siguientes conceptos: crisis, mercado inmobiliario, suelo rústico, energía solar, inversión y ocio.
- ¿Qué características tiene el mercado del suelo en España?
- ¿Qué ha supuesto la red de Internet en el mercado del suelo rústico? Explícalo.
- ¿Cuáles son los nuevos usos que se le empieza a dar? ¿Por qué se ha incrementado la demanda?