

ENTRE 400.000 EUROS Y 1,5 MILLONES

Furor en Sotogrande una década después: regresan las grúas y los pisos de lujo

Una década después del cierre del grifo del crédito bancario, los precios han vuelto a niveles de hace 10 años y diversas empresas han puesto en marcha varios proyectos urbanísticos



Vista aérea de Senda Chica, proyecto de Lemon Promociones en Sotogrande.



AUTOR

E. SANZ

Contacta al autor:
elena_sanz

TAGS

CASAS DE LUJO - BURBUJA
INMOBILIARIA - SOTOGRANDE -
LUJO - PONTEGADEA - CRISIS -
AMANCIO ORTEGA - MERCADO
INMOBILIARIO

TIEMPO DE LECTURA 7 min

29/07/2018 05:01

Año 2008. La **burbuja inmobiliaria** está a punto de saltar por los aires. En Sotogrande (San Roque, Cádiz), **paraíso de golfistas, amantes del polo y refugio de ricos y famosos**, comienza la entrega de las llaves de las últimas **casas de lujo** que se construirán durante los diez próximos años. La fiesta ha tocado a su fin, y la resaca trae consigo la **parálisis de la construcción y las ventas** y el desplome de los precios. Por delante, diez duros años de **sequía inmobiliaria**.

Se trata de Residencial Marlin, una promoción de casi 200 unidades impulsada al 50% por **Sotogrande SA**, el **mayor propietario de suelo** del ámbito, y **Amancio Ortega**, a través de **Pontegadea**. Cuando todo estalla, la promoción está vendida casi al 50%. Los precios oscilan entre 400.000 y 1,5 millones de euros. Las ventas se paralizan y los precios se desploman.

El escenario que se presenta por delante es desalentador. El grifo del crédito de la banca se cierra para promotores y compradores y el mercado empieza a caer como un castillo de naipes. Las viviendas de 450.000 euros pasan a costar 300.000 y las de 1,5 millones, 900.000 euros. Seis años más tarde, cuando el mercado está a punto de tocar fondo, Pontegadea sale del negocio y Sotogrande SA compra su parte por 15 millones de euros...

Una década después, la promoción se encuentra vendida al 100% y los precios se encuentran muy cerca de los **niveles de hace diez años**. Además, las grúas han regresado a este exclusivo rincón de Andalucía. **Sotogrande SA** ha retomado la actividad promotora a la que se suman **Lemon Promociones**, **Kronos Homes** y **Taylor Wimpey** con proyectos que van desde los 400.000 euros hasta los que superan los 10 millones.



Senda Chica. Promoción de 102 viviendas de Lemon Promociones en Sotogrande.

La primera de estas compañías, **Lemon Promociones**, gestora de proyectos de lujo que trabaja con **inversores norteamericanos, mexicanos y españoles**, compró hace dos años a Sareb una parcela de 5 hectáreas para levantar un centenar de viviendas construidas en tres alturas. Senda Chica, como ha sido bautizado el proyecto, que ya cuenta con licencia de obras, se levantará en medio de un **bosque de alcornoques** y está comercializado al 30% —35 unidades—. El precio de una vivienda de 200 metros, parte de 400.000 euros.



VIVIENDA



28.07.2018

Comprar una casa nueva y barata (150.000€) en Madrid capital es misión imposible

E. SANZ



26.07.2018

¿Te echan de tu piso? Razones por las que pueden hacerlo antes de fin de contrato

C.M.

VER MÁS NOTICIAS

Obra nueva **totocasa**

Venta Alquiler Compartir

Municipio, barrio, código postal...

Buscar

abertis
cumplimos nuestros compromisos

LO MÁS LEÍDO

VIVIENDA

EL CONFIDENCIAL

1 El TS facilita la subrogación en alquileres en casos de viudez y orfandad



Regresan las grúas 10 años después

El segundo proyecto, bautizado como La Finca, lo ha puesto en marcha Kronos Homes y se levantará también sobre un **suelo de 88.000 metros cuadrados adquirido a Sareb** en 2015. Se trata de un residencial de lujo de 176 viviendas diseñado por Rafael de La Hoz a los pies del campo del Club de Golf La Cañada en la Reserva de Sotogrande formado por viviendas unifamiliares con jardín privado. Actualmente hay 31 unidades vendidas —de media 1,5 al mes— con precios que oscilan entre los 400.000 euros y 1,3 millones de euros. La fecha prevista de entrega de la promoción es a finales de 2019.

Sotogrande SA ha retomado la actividad promotora a la que se suman Lemon Promociones, Kronos Homes y Taylor Wimpey

Pero, sin duda, quien tiene en sus manos el **futuro inmobiliario de esta exclusiva urbanización** es el fondo norteamericano **Orion, que hace un año se hizo con el control de Sotogrande SA** que tiene, aproximadamente, 590.000 metros cuadrados edificables para construir unas 2.000 viviendas.

"Es, sin lugar a dudas, el **mayor propietario de suelo** y lo más probable es que acabe vendiendo las parcelas", explica a El Confidencial Michael Norton, fundador de la inmobiliaria Openfrontiers y antiguo director de ventas de Sotogrande SA. "Los ciclos inmobiliarios suelen durar cinco años, por lo que lo normal es que venda. Podría ser un error no hacerlo y que se produjera un cambio en el ciclo", añade quien, a día de hoy, es una de las personas que mejor conoce este mercado, tras casi 20 años trabajando en la zona.

Basta echar un vistazo a las cuentas de esta compañía para comprobar la **crudeza de la crisis**. En 2008, sus ventas inmobiliarias aún iban viento en popa. Prácticamente, se rozaron los 40 millones de euros, casi un 30% más de un año antes. Nada parecía indicar que la burbuja estaba a punto de estallar. En apenas doce meses, la cifra se hundió un 70% hasta algo menos de 12 millones de euros.



La Finca. Promoción de Kronos Homes en Sotogrande.

Con el **resurgir inmobiliario**, Orion —que **en 2014 junto a Cerberus compraron Sotogrande a NH Hoteles por 225 millones**— ha retomado la actividad promotora al igual que sus vecinas Estepona, Benahavís o Mijas. No en vano, las localidades limítrofes a Marbella se han visto muy beneficiadas, además de por la recuperación del sector, por la nulidad del Plan General de Ordenación Urbana (PGOU) marbellí, **declarada por el Tribunal Supremo en noviembre de 2015**.

"Todo Cádiz se ha beneficiado. Pero también es cierto que España, ahora mismo, es un país tranquilo, no como sucedió en 2012, cuando parecía que iba a caer. Ahora todo va bien y vuelve a haber muy buen clima para invertir. Hasta tal punto que **buena parte del stock que había en Sotogrande** sin vender hace cuatro años, se ha ido reduciendo y actualmente estará en torno al 15%, solo un poco por encima del 10% que refleja un mercado saludable", apunta Michael Norton, quien en los años del 'boom' llegó a vender en un solo año 72 solares y ahora calcula que hay unas 300 parcelas para viviendas unifamiliares a la venta.

El chalet más caro se vendió en 2003. Por él se pagaron 7,2 millones de euros. Un récord difícil de superar

El fondo cuenta actualmente con **dos proyectos de superlujo** en la exclusiva zona de La Reserva y todo apunta a que en el futuro podría aprovechar este nuevo furor inmobiliario para vender suelo y hacer caja. Se trata de El Mirador, con chalets a partir de 5 millones de euros y Los Seven, mucho más exclusivo, donde se superan los 10 millones. Unos precios al alcance de muy pocos bolsillos y que recuerdan, en gran medida, a las cifras que se manejaban antes de la crisis.

"El chalet más caro se vendió en 2003. Por él se pagaron **7,2 millones de euros**. Un récord difícil de superar, aunque en el año pasado, por una casa antigua, se pusieron sobre la mesa 5,2 millones. Si a esa cifra le sumamos aproximadamente un millón y medio de reforma, nos estaríamos acercando de nuevo a los precios que se pagaron entonces. No obstante, resulta realmente muy difícil vender por encima de 10 millones de euros, ya que la demanda para este tipo de producto y a estos precios se reduce significativamente", señala Norton.

Vente a la Mutua con tu seguro de coche y

TE BAJAMOS SU PRECIO SEA CUAL SEA

Calcular precio

900 555 116

MUTUAMADRILEÑA

Mucho comprador nacional

¿Cuál es el perfil del comprador de Sotogrande? "El **mercado belga** es muy fuerte. También hay muchos **compradores franceses y mucho nacional**, especialmente de Madrid, Bilbao y Sevilla. Con el Brexit, sin embargo, se ha resentido el número de británicos que busca casa en Sotogrande. Pero no todos son aristócratas y futbolistas, también hay muchos notarios y personas que se dedican al mundo de la estética buscando casa aquí", añade Norton.



Villa en Sotogrande de 2,3 millones de euros comercializada por Engel.

"Marbella y Mallorca representan el **lujo por excelencia entre los extranjeros** que buscan una propiedad exclusiva en España donde pasar las vacaciones. Sin embargo, Sotogrande también ofrece exclusividad, barcos, golf, polo, privacidad... Es un mercado muy 'prime' y exclusivo", apunta Constanza Maya, directora de Expansión de Engel & Völkers para España, Portugal y Andorra. "Podemos encontrar villas desde 1 millón hasta 18 millones de euros, aunque lo normal es que los precios se muevan entre **tres y cinco millones**. No obstante, se está extendiendo la construcción de viviendas en altura a precios mucho más asequibles, entre 400.000 y 500.0000 euros".

Para Jesús Gil Marín, consejero delegado de Gilmar, "Sotogrande, es sin duda, una urbanización muy peculiar, en la que se manejan parámetros muy diferentes a los de otros mercados. Hay compradores italianos, ingleses, incluso rusos, pero sobre todo muchos españoles. **El problema es que en Marbella no hay suelo**, todo el ordenamiento está sin consolidar y los inversores, ya sean particulares, institucionales, nacionales o internacionales no puede asumir el riesgo y entrar en este mercado. Esto ha provocado que se hayan dirigido a **localidades limítrofes como Sotogrande o Estepona**, que están tirando muy fuerte del mercado porque está urbanísticamente ordenados. La crisis afectó a todo el mundo, pero en cuanto se inició la recuperación, tenía un plan general y pudo comenzar a dar licencias de obras con gran agilidad", añade Gil Marín.

No obstante, Constanza Maya aún se muestra prudente en cuanto a una posible burbuja y el 'boom' de precios. "Se está produciendo **un incremento en el número de transacciones**, pero no tanto un aumento de precios. En un mercado tan lujoso como este, los propietarios no suelen tener tanta necesidad de vender y prefieren aguantar a que el mercado se recupere". Y finalmente, parece que esa recuperación ya es una realidad.

Publicidad:
[8 viviendas pequeñas y bien distribuidas](#)